

厚生労働科学研究費補助金（健康安全・危機管理対策総合研究事業）  
分担研究報告書

住宅宿泊事業法施行前後の民泊・特区民泊の全体状況

研究分担者 松村嘉久 阪南大学国際観光学部教授

研究協力者 大崎元 一級建築士事務所建築工房匠屋取締役

研究要旨

民泊の立地特性、建物特性から公衆衛生に関わる民泊の課題を想定し範疇化するために、住宅宿泊事業法施行後の民泊データを比較し、立地特性、建物特性を把握することを目的とした。

本研究では住宅宿泊事業法施行前の平成 29 年 12 月末から平成 31 年 2 月初めまでのクローリングデータを用いた。まず、民間市場での動向を大手仲介サイト A 社掲載のリスト数と収容人数で想定した。次に、保健所設置自治体ごとの届出民泊数と比較検討した。さらに、特徴的な 6 都市（東京 23 区、大阪市、札幌市、名古屋市、京都市、福岡市）を抽出し、民泊の地域分布と民泊の建物状況の特定を行い、都市ごとの特徴と都市間比較を試みた。

その結果、まず、法施行前後の動向は、法施行の少し前から掲載数・収容数に大きな減少が現れ、施行後には微増に転じた。その度合いは地域ごとに異なるが、A 社の掲載数は平成 31 年初頭の届出民泊件数の 2.5 倍程度に上っており、無届営業の継続が懸念される。

次に、地域分布と各月ごとの伸び率をみた。地域分布は、地域ごとに大きく異なるが、沖縄県以外は都道府県の政令指定都市に件数が集中している。届出民泊や特区民泊と A 社掲載数が大きく異なる都市もある。届出民泊の件数は都市ごとに伸び率の変化に違いが見られる。特に、大阪市と京都市は変動が激しい。

三つ目に、都市間比較では、立地特性、建物特性がかなり異なる、特に、東京 23 区、大阪市特区、京都市の民泊利用建物は低層建物が半数以上を占めること、東京と大阪では低層小規模民泊の集中と木造住宅密集地域が重なっていること、都心高層マンションエリアには高層建物での民泊利用が集まっていることなどが明らかになった。

こうした地域特性、建物特性などから想定される衛生環境、衛生管理の課題も含めて衛生管理手法に反映していくことが有効と考える。

## A. 研究目的

民泊・特区民泊の動向を把握するには、住宅宿泊事業法（以下、民泊新法）施行後に届出あるいは特区で認定された民泊についての公的データにもとづいた「公的認可」民泊と、民間市場に多数点在する認可内、認可待ちあるいは認可外の民泊の動向を把握し、個々の検討と相互の比較検討をすることで全体動向を探る必要がある。

ここでは、公表されている公的データと、同じく公開入手できる民間大手民泊紹介業者のデータを用いて公開された民泊の立地特性、建物特性を把握する。そのため、非公開で都市内に潜在化した民泊の状況までは把握できない。

民泊の立地特性、建物特性から公衆衛生に関わる民泊の課題を想定し範疇化することで、民泊サービスにおける衛生管理等に関する課題の枠組みを仮定する。

## B. 研究方法

A社は民間の民泊紹介事業世界最大手であり、日本でも大きく展開している。本研究では民泊新法施行前からA社のデータについて収集してきた。そこで入手したクローリングデータを分析し、民泊新法施行前後の民間市場での民泊の動向を概観する。入手したデータは平成29年12月27日から平成31年2月1日時点のものまでを用いる。クローリングデータは、AirLABO（運営：株式会社3rdGene）による販売データ（A社からのクローリングデータ）を購入したものであり、掲載情報（抽出可能な情報）としては表1のように多項目にわたるが、本研究では民泊がどのような都市空間に偏在し、どのような課題を生み出す可能性があるかを検討するため、掲載情報「緯度・経度」から所在地を確定して用いている。

表1 A社クローリングデータ掲載情報

物件ID	緯度
物件名	経度
物件URL	宿泊料金(日)
物件タイプ	収容人数
部屋タイプ	アメニティ
ベッドタイプ	テレビ
風呂数	ケーブルテレビ
寝室数	インターネット
ベッド数	ワイヤレスインターネット
チェックイン時間	エアコン
チェックアウト時間	車いすOK
最低宿泊数	プール
物件レビュー数	キッチン
物件レビュースコア	敷地内無料駐車場
キャンセルポリシー	喫煙可
清掃料金	ペット可
保証金	ドアマン
追加人数料金	ジム
月間割引率	朝食
月間料金	ビル内にエレベーター
週間割引率	バスタブ
週間料金	室内暖炉・囲炉裏
週末料金	ワイヤレスインターホン
ホスト名	暖房
ホスト登録日	ファミリー子ども連れOK
ホストURL	イベントに最適
ホストレビュー数	洗濯機
スーパーホスト有無	乾燥機
日本語対応有無	煙感知器
英語対応有無	一酸化炭素探知器
スペイン語対応有無	救急箱
中国語対応有無	防災カード
韓国語対応有無	消火器
フランス語対応有無	必需品
イタリア語対応有無	シャンプー
タイ語対応有無	寝室のドアに鍵あり
ドイツ語対応有無	24時間チェックインOK
オランダ語対応有無	ハンガー
予約率_1ヶ月前	ヘアドライヤー
予約率_2ヶ月前	アイロン
予約率_3ヶ月前	ノートPCワークスペース

次に、民泊新法施行時（平成30年6月15日）と施行後の動向について、国交省が公表している全国の各保健所設置自治体（都道府県および設置都市）での新法民泊の経月データを集

計して公的認可民泊の動向を把握するとともに、A社データと比較することで、公的に把握されている民泊との相違について考察する。国交省データは平成30年6月15日から平成31年1月11日時点のものまでを用いる。

加えて、特徴的な都市を抽出し、各保健所設置自治体がホームページ上で公表している新法民泊・特区民泊一覧データからその地域分布と民泊が入居する建物状況などを特定し、都市ごとの特徴と都市間比較を試みる。抽出した都市は国交省データで件数の多い5都市で、東京23区、大阪市、札幌市、京都市、福岡市。

## C. 研究結果

### 1. 民泊新法施行前後の民間市場での動向

#### 1-1. 新法施行前後の民間掲載民泊数の動向

A社の掲載数（紹介リスト数）を全国的に見ると、新法施行（平成30年6月15日）のおよそ半月から10日前頃から施行を見越しての大きな減少とその後の継続的な微増という特徴が表れている。（図2）この傾向は民泊件数の多い主要島のどこでも見られるものだが、東京都と大阪府は減少が大きく、京都府と沖縄県では減少幅が小さい。（図3）主要都市掲載数推移を見ても大都市圏での大きな減少と観光地県との違いが想定される。

平成31年2月1日時点で1,000件を超える都道府県を掲載数で見ると、対平成30年3月27日で大都市型の東京都、大阪市、福岡県は3割から6割以上の減少を示しているが、観光地型の京都府、北海道、沖縄県では1.5割以下の減少しかみられない。新法直後からの増減率はどこも150%程度を示し、北海道では200%に近づいている。大都市型では新法による変動がより激しく数的変化に表れており、掲載リストから外れた民泊が大都市内に潜在化した可能性も示唆される。

#### 1-2. 新法施行時での民間掲載民泊の変化

平成30年6月15日の新法施行時にはすでに掲載数が安定しているA社だが、新法施行前後での質的变化を「収容人数」で比較する。

期日ごとでの比較を見ると、僅かではあるが6月15日前後から平成30年末前後へと平均収容人数が下がってきている。この傾向は多くの都道府県で見られる。この期間は件数で微増が続いており、新しく紹介リストに加わってきた物件がそれまでに比べて小規模のものになってきたと思われる。（図1）

新法施行直前の平成30年6月7日と平成31年2月1日現在を比較すると、件数の多い東京都、大阪府、京都市、福岡県では収容人数にいくぶんかの減少がみられるが、観光需要の高い北海道、沖縄県ではわずかだが増えている。

まだ今後には様々な変動が予想され、一概には言えないが、大都市型や大都市に隣接する観光地型の都道府県では、民間民泊に小規模化の傾向が垣間見える。独立した観光地型の北海道や沖縄県ではわずかに大型化の傾向があるともいえるが、個別データからは都市部よりも白馬や軽井沢に多く集まる長野県、富士河口湖や富士吉田市に多い山梨県では小規模化しており、明確な傾向は言えない。（表2）

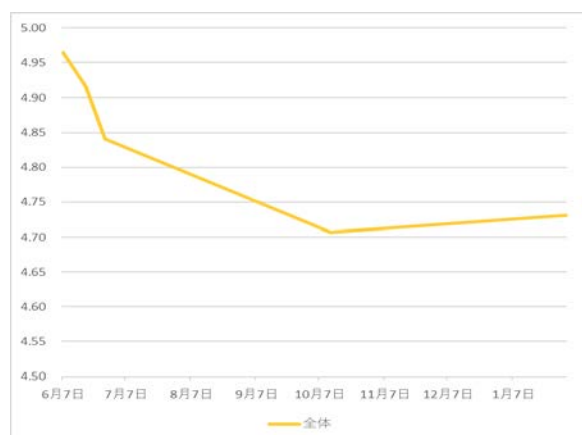


図1 A社掲載全体の平均収容人数の推移

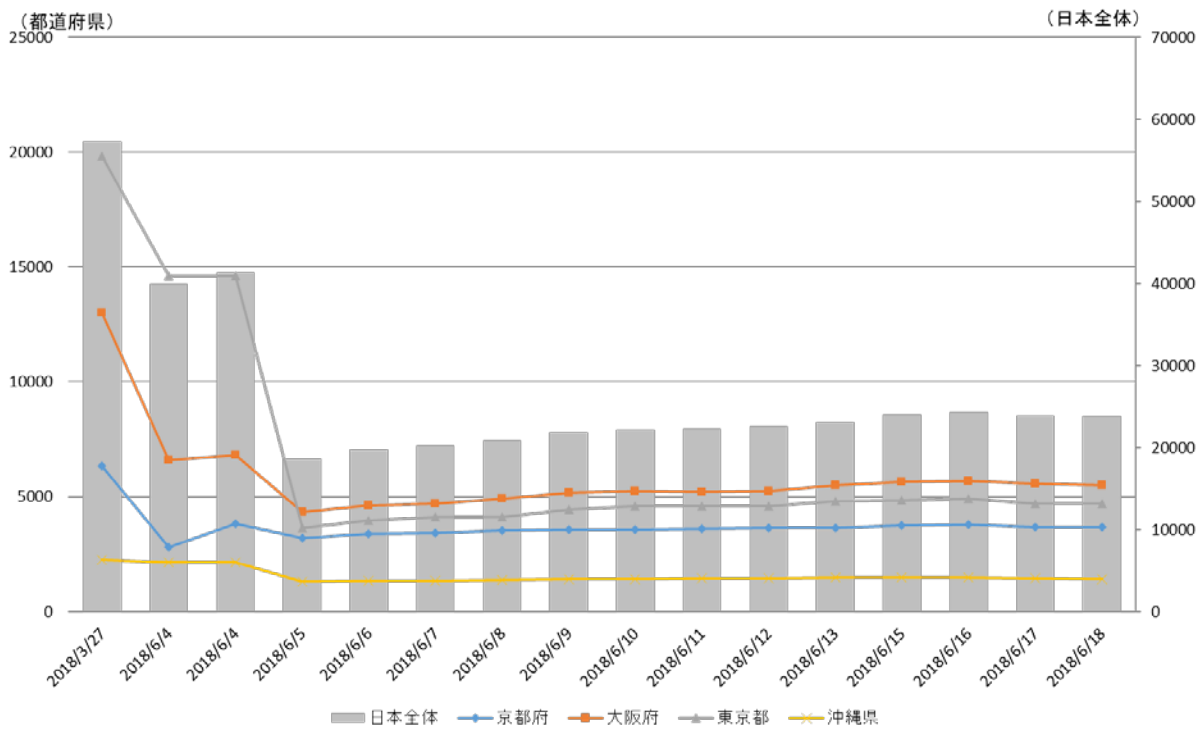


図2 A社掲載数推移

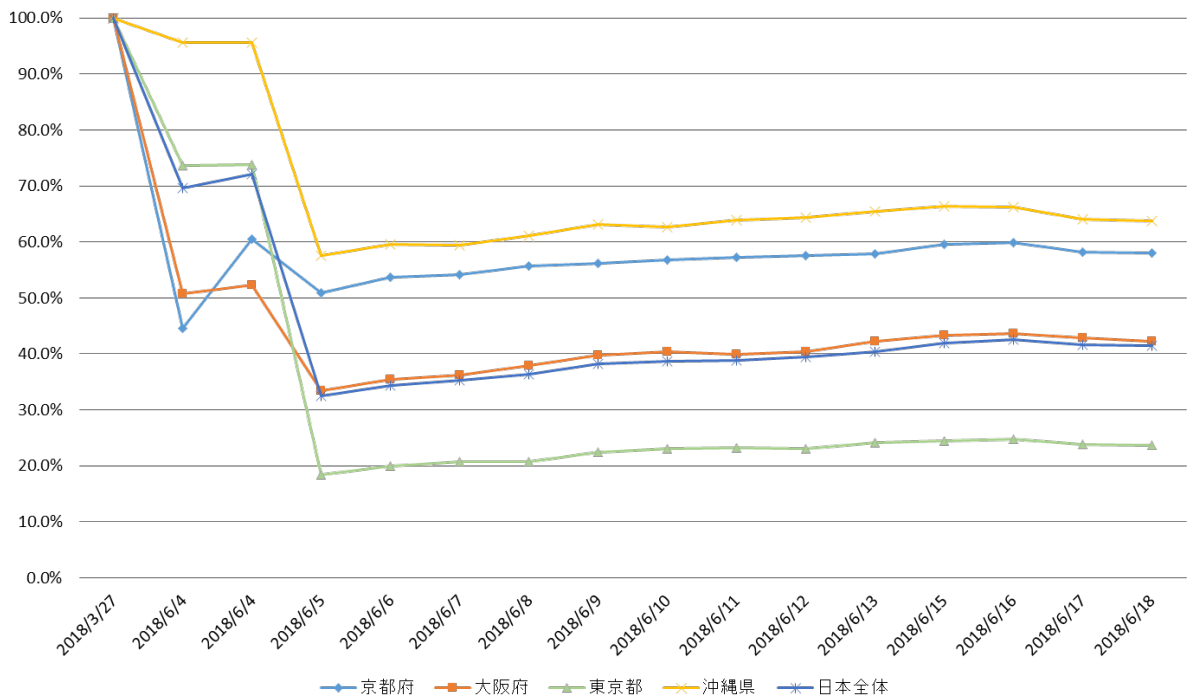


図3 A社残存率推移

表2 A社掲載主要都道府県での平均収容人数の推移

	2018年				(人)	2019年(人)
	6月7日	6月18日	6月27日	10月12日		2月1日
都道府県						
東京都	4.36	4.38	4.12	4.13		4.20
大阪府	5.53	5.23	5.28	5.13		5.24
京都府	4.49	4.48	4.38	4.08		4.06
北海道	5.33	5.70	5.67	5.59		5.37
沖縄県	5.88	6.18	6.01	6.08		5.94
福岡県	4.65	4.69	4.53	4.51		4.43
神奈川県	4.78	4.84	4.77	4.69		4.54
長野県	5.58	5.42	5.37	5.17		5.30
千葉県	5.51	5.22	5.12	5.28		5.56
愛知県	4.66	4.85	4.52	4.68		4.90
広島県	4.62	4.85	4.21	4.43		4.73
山梨県	5.23	5.46	5.34	5.03		5.17
静岡県	6.13	5.64	5.67	4.98		5.12
兵庫県	4.78	4.30	4.42	4.17		3.87
奈良県	3.36	3.30	3.22	2.68		2.78
全体	4.96	4.91	4.84	4.71		4.73

2. 新法民泊の新法施行後の動向

(平成30年6月から平成31年2月まで)

2-1. 調査の対象

公的機関が把握した新法民泊の状況を整理する。データは、「minpaku 民泊制度ポータルサイト」(下記 URL) から、「各自治体ごとの住宅宿泊事業の届出の提出・受理の状況」にある新法民泊「住宅宿泊事業法に基づく届出住宅」を集計した。ただし、特区民泊「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業認定施設」は含まない。参考として、大阪市「特区民泊」は、平成30年11月30日現在、1,678件(大阪市HPより)である。

<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/municipality.html>

2-2. 新法民泊の都道府県別現状と A 社掲載数との比較

地域によって届出許可の民泊の件数は大きく異なる。このうち、沖縄県以外は都道府県の政令指定都市に件数が集中する傾向が強い。

(表3、図4、表4)

表3 都道府県(保健所設置市含む) 受理済件数(平成31年1月11日時点)(ただし特区民泊は除く)

2019年1月11日時点 集計分 受理済件数 (特区民泊は不算入)	保健所設置 都道府県 (保健所設置市除く)		保健所設置市 保健所設置市/県 庁所在地 の他都市		計	県庁所在地名
	北海道	367	1492			
青森県	18				18	
岩手県	30				30	
宮城県	40	25			65	仙台市
秋田県	6				6	
山形県	11				11	
福島県	33				33	
茨城県	49				49	
栃木県	79				79	
群馬県	50				50	
埼玉県	122		7		129	
千葉県	270				270	
東京都	150	4287	34		4471	23区
神奈川県	116	94	105		315	横浜市
新潟県	66	7			73	新潟市
富山県	40	0			40	
石川県	11				25	金沢市
福井県	7				7	
山梨県	87				87	
長野県	45				45	
岐阜県	94				94	
静岡県	123				123	
愛知県	53	234			287	名古屋市
三重県	55				55	
滋賀県	48				48	
京都府	31	367			398	京都市
大阪府	104	1556	30		1690	大阪市
兵庫県	8	39	4		51	神戸市
奈良県	75	26			101	奈良市
和歌山県	47				47	
鳥取県	7	5			12	鳥取市
島根県	21				21	
岡山県	22	10	7		39	岡山市
広島県	42	112			154	広島市
山口県	19				19	
徳島県	27				27	
香川県	31				31	
愛媛県	35				35	
高知県	12	10			22	
福岡県	659				659	
佐賀県	15				15	
長崎県	35				35	
熊本県	31				31	
大分県	22				22	
宮崎県	30				30	
鹿児島県	44				44	
沖縄県	649	124			773	那覇市
計	3936	4302	187		12525	

表4 届出民泊受理済件数の上位都道府県

受理済件数	上位都道府県			
1000以上	北海道	東京都	大阪府	
500以上	福岡県	沖縄県		
200以上	千葉県	神奈川県	愛知県	京都府
注:	東京都、大阪府とも特区民泊件数を含まない			

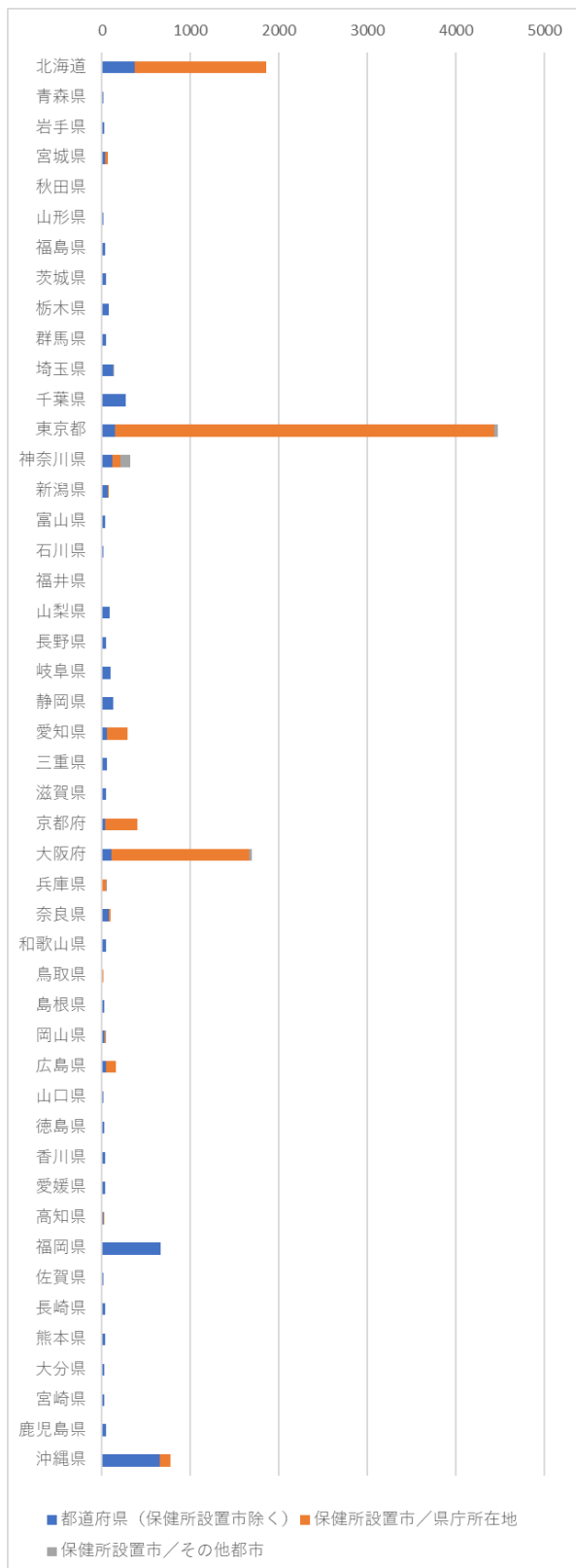


図4 都道府県（保健所設置市含む）受理済件数（平成31年1月11日時点）（ただし特区民泊は除く）

新法民泊の立地特性を見るため、民間市場での民泊立地と比較検討する。具体的には、住宅宿泊事業法に基づく届出及び登録の状況一覧都道府県（保健所設置市含む）受理済件数（平成31年1月11日時点）に特区民泊のデータを加算したものを、同時期のA社掲載数（平成31年2月1日時点）を同軸で集計したもの（図5）と比較した。

表5 届出・特区民泊とA社掲載民泊との比較

	数値入手年月日	保健所設置市区計	都道府県(保健所設置市除く)計	合計
届出民泊数	2019年1月11日	7975	3936	11911
特区民泊数	HP一覧より	94	東京都大田区(2018年12月27日)	
		1678	大阪府大阪市(2018年11月30日)	
		14	その他(2018年9月、10月)	
届出+特区民泊数合計		9761	3936	13697
Airbnb掲載数	2019年2月1日	24090	11791	35881
Airbnb/届出+特区民泊(比率)		2.47	3.00	2.62
届出民泊数:		住宅宿泊事業法に基づく届出及び登録の状況一覧		
Airbnb掲載数:		立地位置確定不明=213件除く		

住宅宿泊事業法に基づく届出及び登録に特区民泊の自治体HP上での数値を加えたものの全体をA社掲載数の合計（立地位置確定不明を除く）と比較すると、総体として、A社は平成30年6月に大きく減少したとはいっても、届出+特区民泊に比べて2.6倍以上の件数を有する。ただし、以下に見るように届出+特区民泊は大きく増加傾向途上であり、A社が新法以降は微増程度で安定していることから、単純な比較ができる段階にはない。

特徴的には、政令指定都市など大きな都市部が含まれる保健所設置都市との比較率に比べて、それ以外の都道府県部分での比較率が高い点にある。A社のデータを概観すると、いわゆる観光地の中で文化観光地、自然観光地の中にある民泊案件が目立って掲載されている。沖縄以外にはほとんどが保健所設置都市のような都市部に集まる新法民泊+特区民泊との違いが見えている。

観光地内に点在する場合、物件の実態把握にも都市部とは異なる方法が求められる。

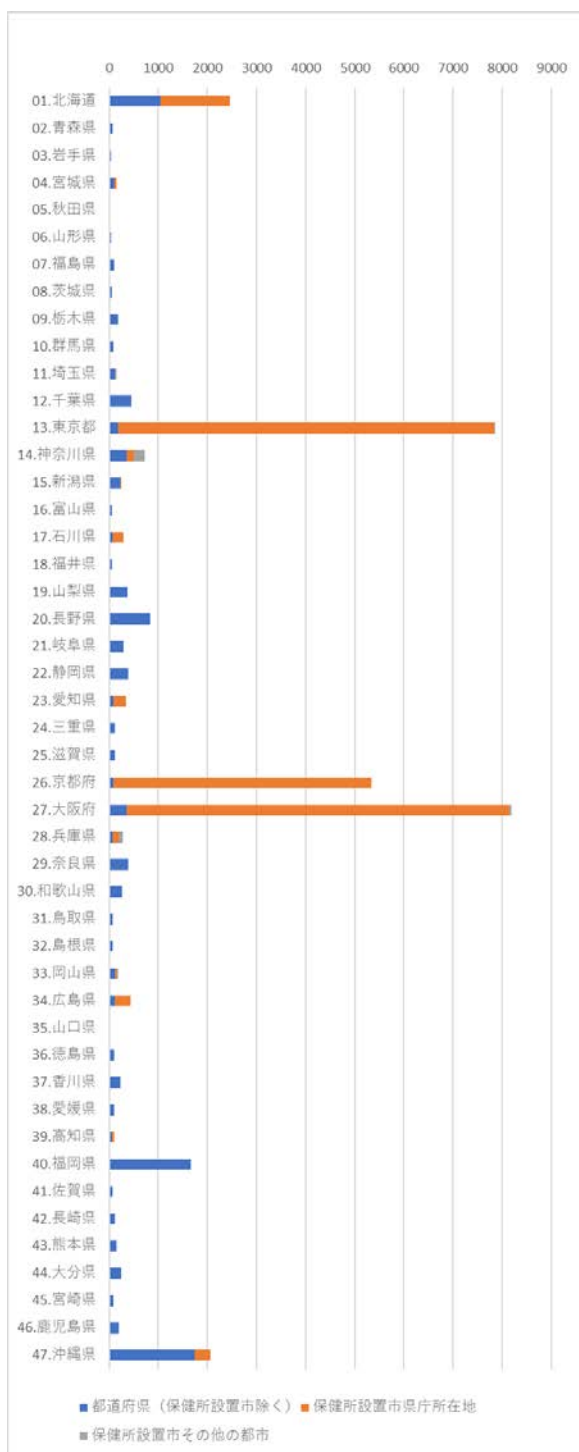


図5 都道府県別 A 社掲載数（平成 31 年 2 月 1 日時点）

都道府県別（保健所設置都市を分離して）に

みると、A 社から見ていくつかの特徴が見出せる。上記の都道府県（保健所設置市含む）受理済件数（平成 31 年 1 月 11 日時点集計分）と下記の A 社掲載数（平成 31 年 2 月 1 日時点）を比較すると、都道府県別での傾向はどちらもほぼ同じで、保健所設置自治体の県内での傾向も同様といえる。幾分か異なる点を挙げると、大阪府（特に大阪市）が東京都（特区民泊を含めても）以上に多いこと、京都府が突出して多いこと、北海道（特に札幌市）が少ないことなどがあげられる。観光地を抱える長野県などもやや多い。

### 2-3. 新法民泊数の経時（各月）変化

届出許可状況の推移をみるため、平成 30 年 6 月 15 日から平成 31 年 1 月 11 日までの新法施行後約半年間の届出受理状況を集計する。届出件数は月ごとに大幅に増えているため、平成 30 年 6 月 15 日時点件数を母数として、各月の前月からの増加件数分を母数で割った数値を増加指数とした。（増加指数＝1 は前月からの増加数が平成 30 年 6 月 15 日の届出許可数と同じということになる）以下に、保健所設置市を含む都道府県全体（図 6）と保健所設置市合計（図 7）について、その増加指数の変化を見る。

都道府県（保健所設置市含む）全体では、新法施行後 2 か月間は指数 0.8 以上が続き、倍々で増えていった。その後、徐々に増加件数が鈍化し、平成 30 年末にかけて一度上昇はしたが、平成 31 年にかけて増加件数が落ちてきている。それに対して、その中から保健所設置市合計を抜き出してみると、高い増加指数を維持している。都市部への集積が加速しているといえる。ただし、平成 31 年に入るとその増加指数もやや減速しており、今後の傾向はまだ不確定で読み取れない。（表 6）

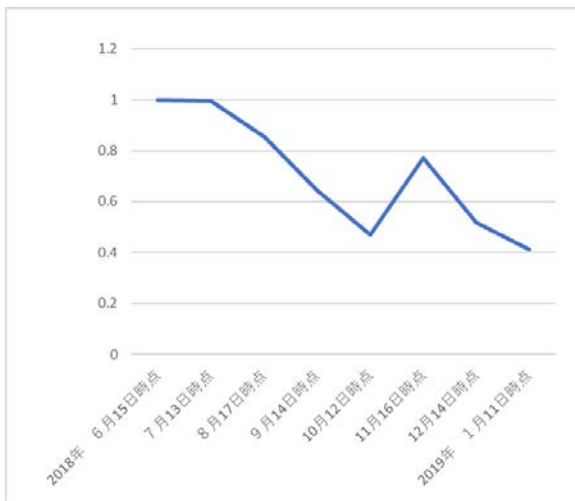


図 6 新法民泊の都道府県（保健所設置市含）における各月の前月からの増加分についての増加指数

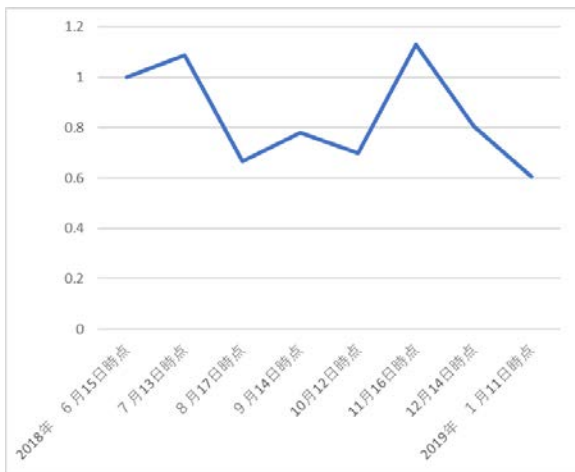


図 7 新法民泊の保健所設置市における各月の前月からの増加分についての増加指数  
（新法施行平成 30 年 6 月 15 日時点の件数を母数として、各月の前月からの増加件数を母数で除す）

表 6 各月の前月からの増加分についての増加指数（都道府県、保健所設置市、東京 23 区）

集計月日	2018年								2019年	
	6月15日時点実数	2018年6月15日時点	7月13日時点	8月17日時点	9月14日時点	10月12日時点	11月16日時点	12月14日時点	2019年1月11日時点	1月11日時点実数
都道府県(保健所設置市含)	2210	1	0.995	0.854	0.643	0.471	0.772	0.519	0.413	12925
保健所設置市	635	1	1.087	0.666	0.781	0.699	1.131	0.805	0.606	4302
特別区	694	1	1.212	1.164	0.732	0.439	0.758	0.460	0.412	4287

都市に特徴的な届出認可数の推移をみるため、平成 31 年 1 月 11 日時点で届出受理数 200 以上の保健所設置市（4 市）について、平成 30 年 6 月 15 日から平成 31 年 1 月 11 日までの約半年の届出受理状況の増加件数を指数化する。ここでも平成 30 年 6 月 15 日新法施行時件数を母数=1 として、各々の月ごとに前月から増加した件数を母数で割り、その間の増加率を指数化した。（図 9）

まず、保健所設置市の全体像を示す。下記には、大阪市「特区民泊」件数が含まれていない。参考として、大阪市「特区民泊」は、平成 30 年 11 月 30 日現在、1678 件(大阪市 HP より)。なお、福岡市は保健所設置市に含まれていないため、独自集計されていない。（図 8）

特定の都市に集中していることがわかる。

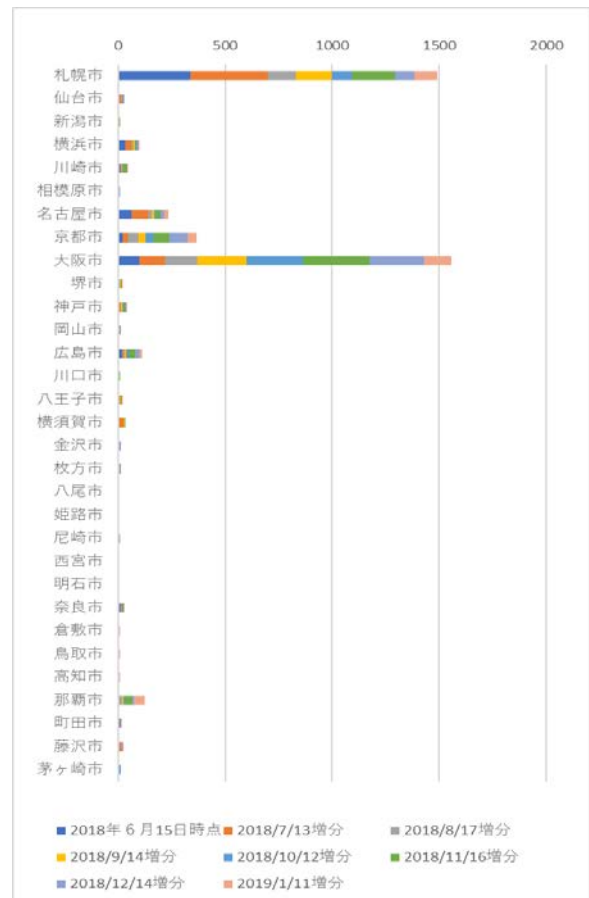


図 8 保健所設置市届出受理件数の各月累計



件数の多い4市+東京23特別区に関して月ごとの増加を指数で見ると、大きく2つの傾向に分かれる。ゆっくりと増加傾向が減速している都市と、とくに平成30年内で大きく上昇した大阪市、京都市がある。大阪市、京都市は先述のように、A社掲載数で新法民泊の都道府県別傾向とは異質といえる件数の多さを示したところである。この2地域については、民泊案件の届出許可による社会的顕在化と民間市場への潜在化への動向がまだ把握できておらず、今後もとくに注視する必要がある。(図9、表7)

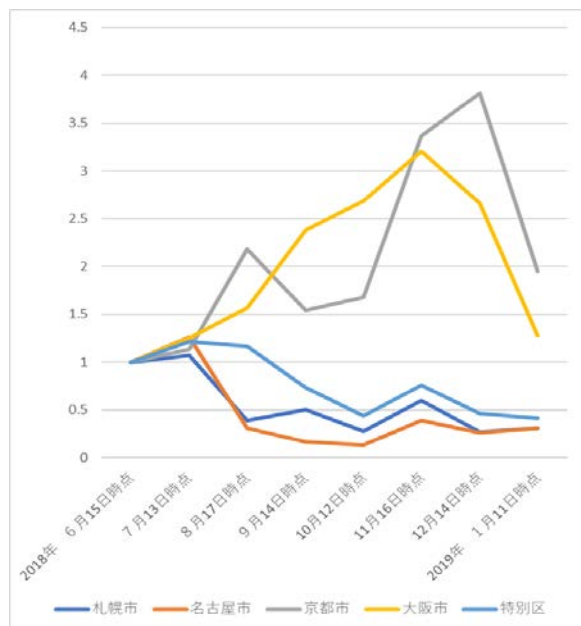


図9 各月の前月からの増加分についての増加指数(保健所設置4市+東京23特別区)

表7 各月の前月からの増加分についての増加指数(保健所設置自治体のうち4市)

集計月日	年2018年										年2019年	
	6月15日時点実数	6月15日時点	7月13日時点	8月17日時点	9月14日時点	10月12日時点	11月16日時点	12月14日時点	2019年1月11日時点	1月11日時点実数		
札幌市	337	1	1.071	0.392	0.501	0.279	0.599	0.273	0.312	1492		
名古屋市	61	1	1.262	0.311	0.164	0.131	0.393	0.262	0.311	234		
京都市	22	1	1.136	2.182	1.545	1.682	3.364	3.818	1.955	367		
大阪市	97	1	1.258	1.567	2.381	2.691	3.206	2.660	1.278	1558		
特別区	694	1	1.212	1.164	0.732	0.439	0.758	0.460	0.412	4287		

国交省データでは特別区として東京23区各区ごとの新法民泊数が集計されている。平成30年6月15日から平成31年1月11日までの約半年間の届出受理状況を見ておく。(図10)

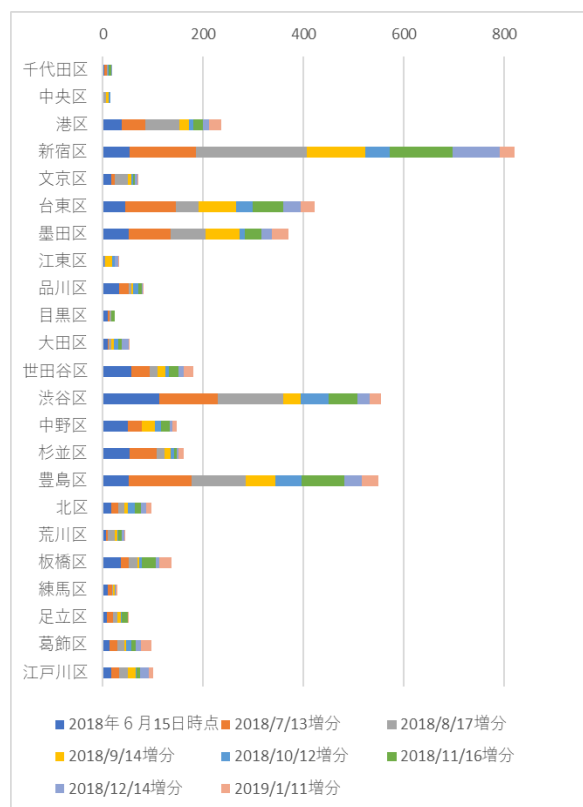


図10 東京23特別区別届出受理済件数の各月累計(ただし、大田区特区民泊は除く)

参考として、大田区「特区民泊」は平成30年12月27日現在、94件(大田区HPより)

平成31年1月11日時点で届出受理数200以上は、東京23区のうち6区で、東京区内においても件数分布にはかなりの強弱がある。

どのような建物が民泊入居に用いられているかは後述するが、巨大なターミナル駅圏域の繁華街を抱える新宿区(新宿駅など)、渋谷区(渋谷駅など)、豊島区(池袋駅など)が500件を超えて上位を占めており、都市型民泊の典型を示す。件数400前後の台東区、墨田区は、

浅草、スカイツリーなどの都市型観光資源があり、しかも空き家などの多い木造密集市街地であることから、低層木造住宅利用などの民泊需要に応えやすい都市条件にある。一方、港区は都内有数の人気エリアを含みつつ、他地域へのアクセスの利便性も非常に高い。高層マンションなども多いため、そうした部屋の民泊利用が想定される。

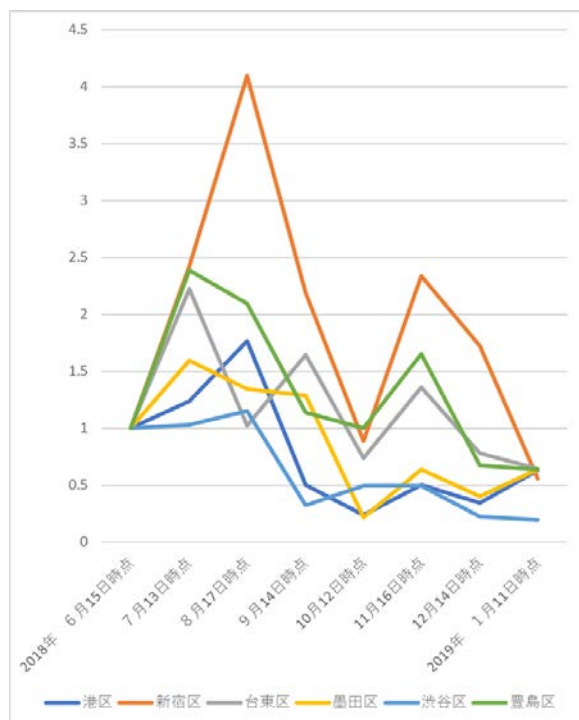


図 11 各月の前月からの増加分についての増加指数（東京 23 区のうち主要 6 区）

表 8 東京 23 区での各月の前月からの増加分についての増加指数（東京 23 区のうち 6 区）

集計月日	2018年								2019年	
	6月15日時点実数	6月15日時点	7月13日時点	8月17日時点	9月14日時点	10月12日時点	11月16日時点	12月14日時点	2019年1月11日時点	1月11日時点実数
港区	38	1	1,237	1,763	0,500	0,237	0,500	0,342	0,632	236
新宿区	54	1	2,426	4,093	2,185	0,889	2,333	1,722	0,556	821
台東区	45	1	2,222	1,022	1,644	0,733	1,356	0,778	0,644	423
墨田区	52	1	1,536	1,346	1,288	0,212	0,635	0,404	0,635	370
渋谷区	113	1	1,027	1,150	0,319	0,496	0,496	0,221	0,195	554
豊島区	52	1	2,385	2,096	1,135	1,000	1,654	0,673	0,635	550

早い段階で増加が鈍ってきて安定し始めた区、平成 30 年内は順調に伸びていた区など、区ごとで見ても特性に違いはあるが、どの区も毎月のように前月からの増加数が、新法施行時最初の許可登録数の 0.5 倍から 1 倍程度を続けてきていた。その傾向が平成 31 年に入ると、どの区も 0.5 倍程度に落ち着いてきている。（図 11、表 8）

新法施行平成 30 年 6 月 15 日時最初の許可登録数をその地域ごとでの民泊許可を許容するポテンシャルの基準値と仮に考えると、平成 30 年内ではポテンシャルを超える区も散見されたが、平成 31 年に入ると落ち着いてきたといえるのかもしれない。

ただし、新宿区だけは増加の幅が大きく上下に振れており、絶対数も突出して多いため、地域へ与える開発圧がどのような影響をもたらすかは注視していかなければならないだろう。

### 3. 新法民泊および特区民泊の実態からみた都市間比較

#### 3-1. 調査の対象

都市内には非常に多様な立地状況、建物状況が混在するが、その領域ごとにある程度特徴的なパターンが見出せる。後述するように、都市の内部でも多様さは強く表れているが、区単位、あるいはそのほかの地域領域（例えば、木造密集市街地、都心エリア、副都心エリアなどこれまでに一定の領域として課題や状況が把握されてきた区域など）ごとに、特徴的な民泊利用建物が集積する状態を見ることができる。その領域、区域ごとの特徴を知ること、民泊利用建物の有する環境課題を想定し、住宅宿泊事業における衛生管理手法の具体性、適応性を担保する方策に近づく一助になり得る。

そこで、都市ごとの特性の相違を「建物」に立脚して明確にし、特性ごとの課題を見出すた

めに、届出および特区民泊が集積する主要 6 都市（東京 23 区、大阪市、札幌市、京都市、福岡市、名古屋市）に対して、民泊施設の立地と建物状況をより詳しく把握するため、各自治体HPの「住宅宿泊事業届出一覧」からデータを抽出し、整理集計して比較する。（表 9）

件数は「住宅宿泊事業届出一覧」による。建物数はその住居表示と建物名を手がかりに、複数案件が同一建物内に入居しているとして集約した。建物高さや立地位置の詳細は建物ごとに住宅地図（平成 30 年度版）で確認し、住宅地図での建物記載が不明の場合は Google Map などで外観から拾い出した。ただし、建物名が不明の場合は同一地番号で建物が複数の時にも集約はしていない。

表 9 都市間比較都市の新法民泊+特区民泊の概要

都市		件数	(建物数)	案件/建物	入手データ(各市区HPより)
東京23区	大田区特区民泊合算	4257	1888	2.255	平成30年12月26日～平成31年2月28日現在
大阪市新法	新法民泊	1296	343	3.778	平成30年11月30日現在
大阪市特区	特区民泊	1678	1420	1.182	平成30年11月30日現在
大阪市	届出+特区 計	2974	1763	1.687	
札幌市	届出民泊	1404	433	3.242	2019/1/11現在
名古屋市	届出民泊	212	78	2.718	平成30年12月14日現在
京都市	届出民泊	323	182	1.775	平成30年12月12日現在
福岡市	届出民泊	552	163	3.387	平成31年1月4日時点
新法民泊案件数:		各市区HPより「住宅宿泊事業法に基づく届出住宅一覧」等			
特区民泊案件数:		各市区HPより「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業認定施設一覧」			
建物数算出方法:		同一地番号かつ同一建物名を集約			
		建物ごとに住宅地図(2018年度版)で確認			
		建物名が不明の場合、同一地番号での建物が複数の時は集約しない			

### 3-2. 件数/建物数比でみる民泊利用建物の特性比較

どの都市にも同一建物に複数の許可案件を有するものがある。あくまでも仮定ではあるが、一つの建物に一つの案件が対応している場合には戸建て住宅のような建物利用が多いと想定される。複数の案件が含まれている場合、集

合住宅やビル活用など、営業利用の場合が想定される。必ずしも限定的な基準ではないが、地域ごとに集約すると地域内での民泊建物利用形態の特色が地域特性として想定できると思われる。なお、件数が部屋数ではない。一つの案件で複数の部屋を有する場合がある。

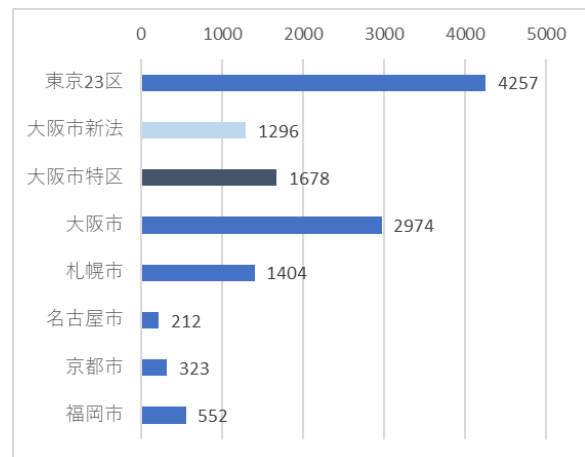


図 12 6都市の件数

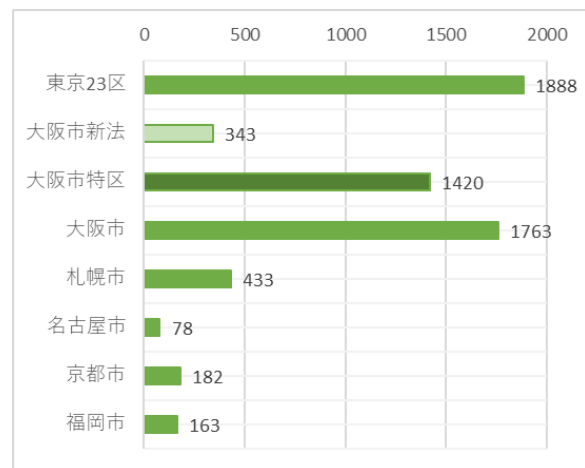


図 13 6都市の建物数

件数/建物数比の都市ごとの違いは、都市での民泊利用が建物レベルで集約的か分散的かの様相の違いを示す。建物高さ区分と合わせることで、地域ごとの建物レベルでの様相を仮定し、公衆衛生上の建築的課題の発現内容、発現形式などの違いを想定する手がかりとする。

表 10 一建物内に在する件数の最大値

都市		最大値	最大値所在区
東京23区	新法+特区	65	渋谷区
大阪市	新法民泊	34	天王寺区 西成区
	特区民泊	14	浪速区
	新法+特区		
札幌市	新法民泊	77	中央区
名古屋市	新法民泊	27	中川区
京都市	新法民泊	9	東山区
福岡市	新法民泊	50	博多区

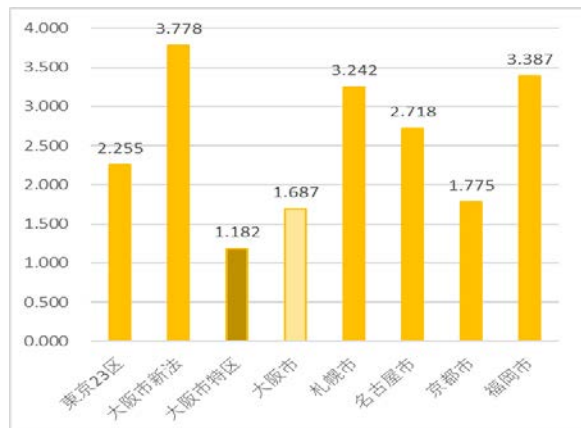


図 14 一建物内に在する件数の平均値

大阪市の特区民泊は件数/建物数比率が他と比べて低く、ほぼ1に近い。特区での民泊許可の条件にも拘束されていると思われるが、制度上と経営上の両面で、一つの建物に一つの経営主体が関わっている場合が多いと思われる。

新法民泊では件数/建物数比が大きい都市と小さい都市があり、都市ごとにより大きな違いが見える。東京23区と京都市では件数/建物数比率が小さく、大阪市新法民泊と札幌市、福岡市では大きい。(図12, 図13, 表10, 図14)

同一建物内に含まれる件数を区分してその割合をみると、大大阪市特区民泊では1建物1件の民泊利用が大半を占めており、とくに京都市で1建物1件の民泊利用が3/4を占める。東京23区も1建物1件が2/3近くを占めるが、多数の件数を抱える建物もある。札幌市と福岡市は1建物に複数の件数を抱えるものが多い。(表11, 図15)

表 11 同一建物内に在する件数区分

都市		1件	2件	3~4件	5~10件	11件~	計	3件以上計
東京23区	大田区特区民泊合算	1253	247	187	155	46	1888	388
大阪市届出	新法民泊	187	44	26	53	8	318	87
	特区民泊	1319	50	29	19	3	1420	51
大阪市計	新法+特区	1506	94	55	72	11	1738	138
札幌市	新法民泊	224	63	75	53	18	433	146
名古屋市	新法民泊	47	8	12	9	2	78	23
京都市	新法民泊	137	14	15	16		182	31
福岡市	新法民泊	77	18	35	28	5	163	68

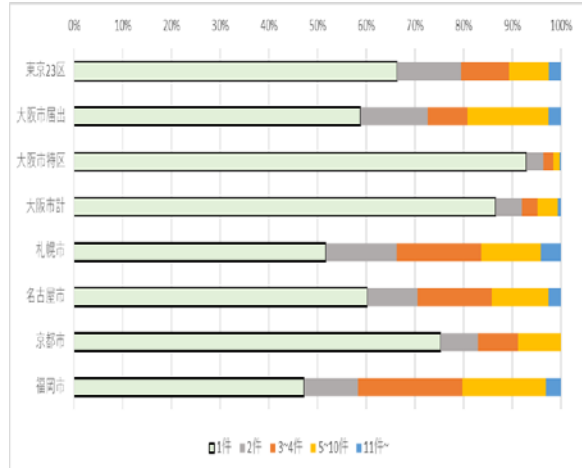


図 15 同一建物内に在する件数区分比率

### 3-3. 建物高さ区分でみる民泊利用建物の特性比較

こうした特徴は、都市ごとの都市圏域に見られる集中度、集積度、民泊に用いられる建物条件などによる違いが反映されていると思われる。そこで、建物高さ区分からどのような建物条件のものが良く使われているかを抽出する。

なお、大都市圏を有する東京23区と大阪市では低層建物を3.5階以下とし、高層建物を7階以上とした。地方中心都市である札幌市、京都市、福岡市では低層建物を2.5階以下とし、高層建物を6階以上とした。(表12, 表13)

建物高さ区分で見ても、東京23区、大阪市特区、京都市の民泊利用建物では低層建物が半数以上を占める。建物高さからはそれが住宅なのか店舗なのか、あるいは木賃アパートなのかは不明だが、いずれにせよ、都市に残存する未更新の建物が使われている様相を垣間見るこ

とはできる。東京 23 区や大阪市では木造密集住宅や長屋、店舗付き住宅、庭先アパートなど、京都市では町家、古民家などがイメージされる。

一方で、大阪市の新法民泊は 7 階以上の高層建物が利用建物の 7 割近くを占める。その多くは高層マンションと思われる。後述するように、空き室を有する古いマンションだけでなく、新築と思われるマンションも含まれており、マンション需要と民泊需要との補完関係が市場に現れているともいえる。(図 16)

京都以外の地方中心都市では、高層建物(6階建以上)利用が3割前後あるが、それ以上に中層建物利用が多い。中層建物はその形式が、アパート、マンション、事務所ビル、店舗ビル、そしてその複合が多く、きわめて多様と考えられる。(図 17)

建物から見た衛生環境の課題を想定するためにも、都市ごとに詳細にみていく必要がある。

表 12 東京 23 区及び大阪市での建物階数の区分別建物数

都市		3.5階建以下	(%)	4~6階建	7~10階建	11階建以上	7階建以上計	(%)	計
東京23区	特区合算	1208	65.4%	416	188	35	223	12.1%	1847
大阪市届出	新法民泊	140	21.2%	69	425	26	451	68.3%	660
大阪市特区	特区民泊	733	56.6%	291	229	43	272	21.0%	1296
大阪市計	新法+特区	873	44.6%	360	654	69	723	37.0%	1956

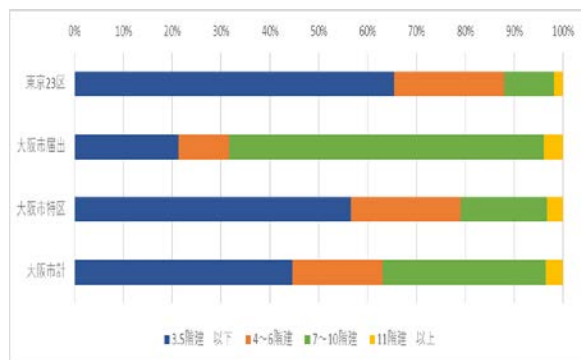


図 16 東京 23 区及び大阪市での建物階数の区分別建物数の割合

表 13 地方中心都市 4 市での建物階数の区分別建物数

都市		2.5階建以下	(%)	3~5階建	6~10階建	11階建以上	6階建以上計	(%)	計
札幌市	新法民泊	119	28.4%	190	90	20	110	26.3%	419
名古屋市	新法民泊	27	34.6%	30	18	3	21	26.9%	78
京都市	新法民泊	107	59.1%	63	10	1	11	6.1%	181
福岡市	新法民泊	69	43.1%	44	38	9	47	29.4%	160

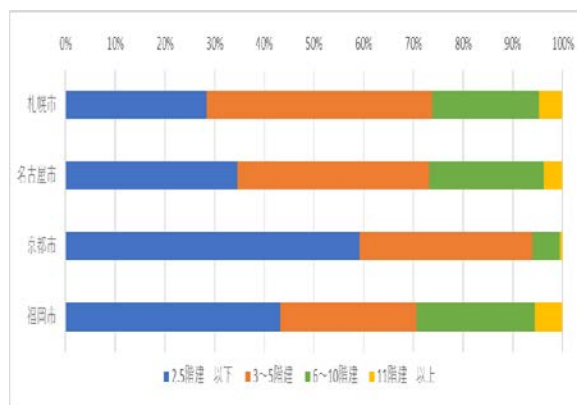


図 17 地方中心都市 4 市での建物階数の区分別建物数の割合

### 3-4. 同一地番号に含まれる複数の建物軒数

東京 23 区、大阪市だけではあるが、住宅地図からの拾い出しで同一地番号(住居表示)に複数の建物が多く確認された。(表 14)

これらは都市圏で大きな問題となっている木造密集市街地のうちでも、古くからそのままに残存する「モクミツ」地域にあることを示す場合が多い。また、一部ではあるが、少し前に多く供給されたミニ開発型、建売開発型の小規模戸建住宅群にもみられる。

札幌市、名古屋市、京都市、福岡市は、都市の成り立ちなどの要件もあって地番号でほぼ建物を特定できる。

東京 23 区、大阪市特区民泊では、同一地番号に 5 軒以上含まれているケースが 15%前後ある。そのほとんどは 3.5 階建以下の建物が利用されているところであり、木造密集地域に民

泊が潜在していると思われる。

「モクミツ」地域に残された空き家などの民泊利用では、低層木造のままに利用しての民泊が想像され、単一敷地内に複数の住宅、長屋、店舗などが密集する。前面道路（公道）から私道、路地、通路などに入り込んでの未接道や軒を接しての密集で立地することから、以下のような建築環境、設備、設備インフラなどに不足なことも多いと想定される。

- ① 上下水道などの衛生設備に関わる公共インフラの不備、老朽化
- ② 敷地内の採光、通風など、空気環境の不全  
加えて、木賃アパート、長屋、町家などの利用では、
- ③ 隣室間での床下、天井などの界壁の不在
- ④ 設備の老朽化

表 14 同一地番号に含まれる複数の建物軒数

同一地番号内	複数軒数	2~4軒			5~10軒			11軒以上	計	5軒以上計	5軒以上計/建物数	案件建物数
東京23区		512	208	42	762	250	13.2%	1888				
大阪市	新法民泊	67	19	11	97	30	8.7%	343				
	特区民泊	354	152	90	596	242	17.0%	1420				
抽出方法: 住宅地図(2018年度版)で確認												

一方で、高層マンションのような建築内に点在する場合には、建築設備上の問題はより少ないと思われるが、建築内に民泊が潜在化し、外部からの目が届きにくい状況が生まれやすいとも考えられる。

また、もともと多様な建築形式にある中層建物の場合では、宿泊、居住に適した建物条件でないものも多く、改修の度合などによっても衛生環境、衛生設備条件などの状況が大きく異なり、把握と想定が難しい。

### 3-5. 都市間比較から見た課題状況想定

都市ごとの建物特性を勘案して、課題状況のあり方を想定する。

表 15 都市ごとの建物状況概観

		建物状況			運営状況	
東京23区		木造密集市街地住宅	低層アパート			
大阪市	新法民泊	中高層マンション	店舗住宅	中高層ビル(ホテル)		
	特区民泊	木造密集市街地住宅	店舗住宅	中層マンション		
京都市	新法民泊	町家	戸建て住宅			
札幌市	新法民泊	住宅	中層マンション	中層ビル(ホテル)	同一建物に複数の経営体	
名古屋市	新法民泊	住宅	中層マンション	中層ビル		
福岡市	新法民泊	住宅	中層マンション	中層ビル	同一建物に複数の経営体	

表 16 建物状況で想定される課題状況

(仮定)	種別	構造	建築基準法建物課題	建築課題	環境課題
課題状況	木造住宅密集市街地	木造	既存不適格	老朽	環境不良
	中低層アパート		既存不適格	老朽	民泊新築 設備不良
	高層マンション	非木造	適格		
	中層マンション	大型 小型	非木造	適格 老朽	民泊新築 環境不良
	店舗住宅		木造	既存不適格	老朽 環境不良
	町家		木造	既存不適格	老朽 設備不良
	中層ビル (一部)	改装	非木造	非住宅	老朽 住居系環境不備
	ホテル (一部)	改装	転用	非木造	適格 運営転換 環境不良

#### 4. 都市ごとの民泊の状況と分布傾向

##### 4-1. 調査の対象

民泊数の多い「東京 23 区」「大阪市」「京都市」「札幌市」「福岡市」について、都市ごとの特色を拾い出すため、新法民泊と特区民泊での性格を平成 30 年末前後の HP からのデータで抽出し、その都市内での分布を、区別および町丁目別に示す。

先述するように、HP データからは住所がわかるため、件数だけでなく、複数の件数を内包する建物数を把握した。また、建物について、住宅地図データと Google から建物高さを把握した。

なお、東京 23 区と大阪市では、同一住所（町丁目一番一号）に複数の建物が立地する事例が多く、建物名が不明のため特定できない。これもまた、東京、大阪といった巨大都市内に内在する密集市街地、とくに木造密集市街地の特徴を表すものとして、階数とともに分析した。加えて、東京 23 区では立地する用途地域を拾い出している。

階数区分に関して、東京 23 区と大阪市は 3 階以下（同一住所で住宅が密集し複数建物の場合に一部 4 階建があって確定できない場合、3.5 階建として区分している）を低層の範疇として設定した。他の都市では 2 階以下（同様に 2.5 階建）を低層の範疇として設定している。都市の規模と都市圏形成過程の違いに留意した。同時に、高層の範疇として、東京 23 区と大阪市は 7 階建以上（およそ 20m 高以上）、その他は 6 階建以上とした。

参考値として、A 社のデータを併記する。

##### 4-2. 東京 23 区内での民泊利用の地域的特徴

東京では各特別区ごとに「住宅宿泊事業届出住宅一覧」が出されており、その掲載月日が異なる。（表 17）

表 17 東京 23 区別民泊の実数とデータ時点

東京23区	件数 (件)	建物数 (件)	件数/建物数	HP データ
01.千代田区	17	9	1.89	平成30年11月29日現在
02.中央区	19	13	1.46	平成31年2月18日現在
03.港区	222	67	3.31	平成30年12月31日時点
04.新宿区	786	299	2.63	平成30年12月28日時点
05.文京区	71	37	1.92	平成30年12月26日現在
06.台東区	405	171	2.37	平成31年1月11日現在
07.墨田区	380	140	2.71	平成31年2月15日時点
08.江東区	28	11	2.55	平成30年12月31日現在
09.品川区	80	48	1.67	平成31年2月15日現在
10.目黒区	20	20	1.00	平成31年2月8日現在
11.大田区特区	94	79	1.19	平成30年12月27日現在
11.大田区新法	55	29	1.90	平成31年2月27日現在
11.大田区	149	108	1.38	
12.世田谷区	166	90	1.84	平成30年12月28日現在
13.渋谷区	573	196	2.92	平成31年2月15日現在
14.中野区	122	76	1.61	平成31年2月15日現在
15.杉並区	157	77	2.04	平成31年1月11日現在
16.豊島区	509	216	2.36	平成31年1月4日現在
17.北区	92	60	1.53	平成31年1月8日現在
18.荒川区	52	25	2.08	平成31年2月20日現在
19.板橋区	157	62	2.53	平成31年2月26日現在
20.練馬区	28	23	1.22	平成31年2月18日現在
21.足立区	53	35	1.51	平成31年3月1日現在
22.葛飾区	73	48	1.52	平成30年12月28日時点
23.江戸川区	98	57	1.72	平成30年12月27日時点
計	4257	1888	2.25	
「住宅宿泊事業届出住宅一覧」(各区HPより)				
「大田区国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業認定施設一覧」				

新法+特区民泊と A 社の件数をみると、先述したように絶対数ではほとんどの区で A 社が新法+特区民泊の倍以上あるが、区ごとの大証ではほぼ同じような傾向を示す。（図 17、図 18）新法+特区民泊では千代田区、中央区といった都心区が少ないこと、羽田空港のある大田区も少ないことなどがあげられる。これらは民間事業内での民泊開発圧が高い割に公的許可を受けていないものが存在する可能性を示唆する。

件数が多い区では、件数/建物数の比率も高く、一つの建物に複数の案件を抱えており、東京では「副都心」と呼ばれるエリアに多い。

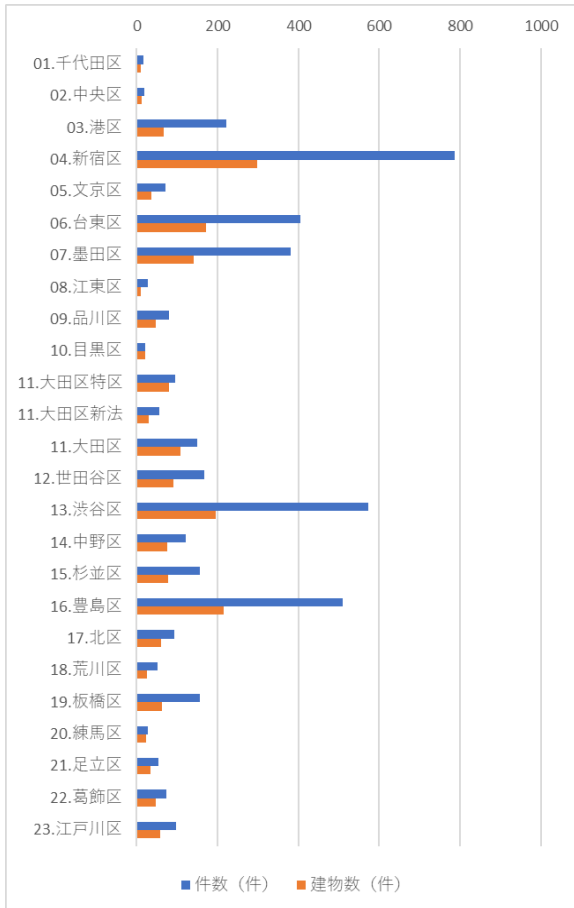


図 18 東京 23 区の件数・建物数

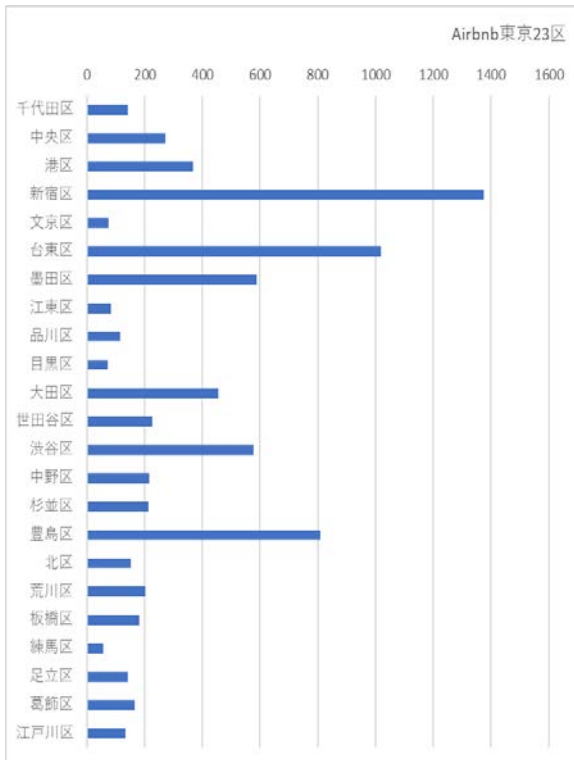


図 19 A 社の東京 23 区掲載件数

23 区全体での建物数分布と件数分布をみると、どちらも件数の集中するエリアが都心区の外側にベルト状に取り巻いている。(図 20、図 21、表 18)) さらに、建物数分布ではそのベルト地帯の外側にも多方面に分散している様子がはっきりしている。このベルト地帯はかつて指摘された木造賃貸住宅ベルト地帯に重なると思われるが、その外側は比較的新しい住宅地も多く含まれる。件数が集中するのは山手線など鉄道ターミナルが立地し、都市型の民泊集積の傾向が典型的にみられる。

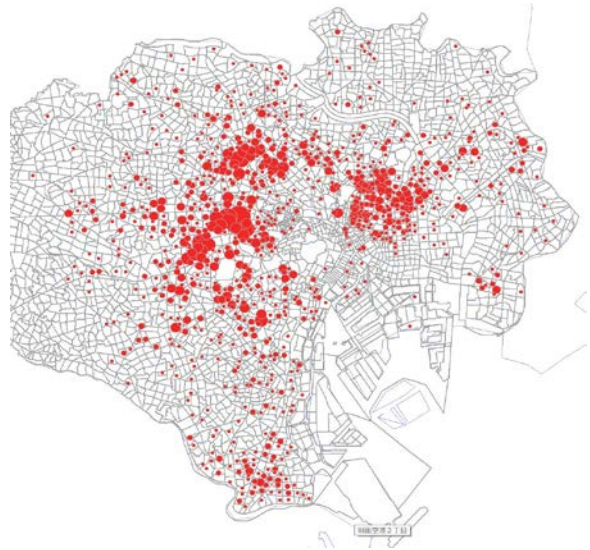


図 20 23 区建物数分布

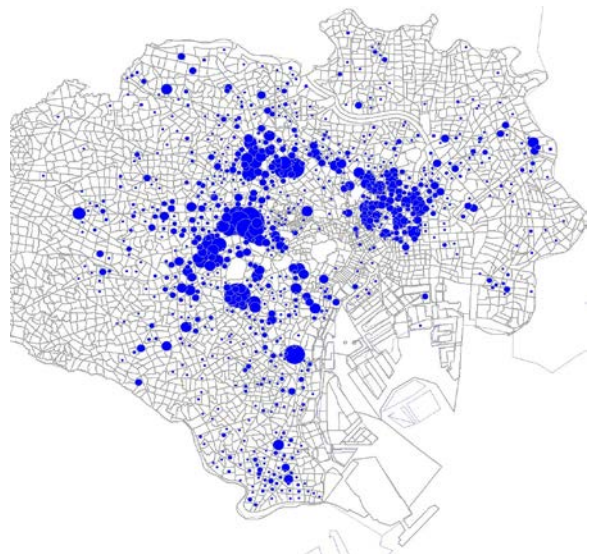


図 21 23 区件数分布



表 18 東京 23 区の同一建物内件数(3 件以上)

東京23区	3件以上計	3件以上率	建物数
01.千代田区	2	22.2%	9
02.中央区	1	7.7%	13
03.港区	16	23.9%	67
04.新宿区	82	27.4%	299
05.文京区	6	16.2%	37
06.台東区	47	27.5%	171
07.墨田区	36	25.7%	140
08.江東区	4	36.4%	11
09.品川区	7	14.6%	48
10.目黒区	0	0.0%	20
11.大田区	5	4.6%	108
12.世田谷区	15	16.7%	90
13.渋谷区	52	26.5%	196
14.中野区	9	11.8%	76
15.杉並区	16	20.8%	77
16.豊島区	48	22.2%	216
17.北区	7	11.7%	60
18.荒川区	4	16.0%	25
19.板橋区	12	19.4%	62
20.練馬区	2	8.7%	23
21.足立区	5	14.3%	35
22.葛飾区	4	8.3%	48
23.江戸川区	8	14.0%	57
総計	388	20.6%	1888

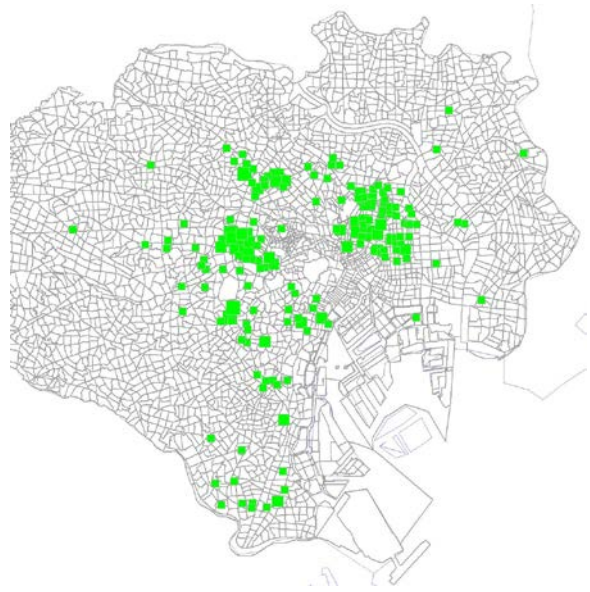


図 23 7 階建以上の建物数分布

3 階建以下の建物数分布からは、かつての木造賃貸住宅ベルトに重なる部分とその外側に分散する住宅地の中に侵入していることが明確になる。(図 22、図 24) このベルト地帯は現在でも木造低層建物が非常に多く残存し、「木密地域不燃化特区」に位置付けられているエリアに重なるところも多い。建物更新から取り残された物件が非常に多く、空き家化した家屋に民泊が延命措置として入っているとも考えられる。都市間比較で記述したような問題が内在することは大いに考えられる。建物状況、建物配置、空間や環境、インフラ条件の限界問題を想定しての対応方策の提示が求められる

建物更新が遅れている状況は、複数の建物が同一の地番号で住居表示されている状況でもわかる。民泊の建物確定の際に一つの住居表示で複数の建物が確認されたものをまとめる。

(表 19)

同一住居表示に多くの複数建物が残存するところに入居した民泊は、古い木造住宅、店舗付き住宅、空き家などの問題をそのまま抱えている。区内の民泊の一定割合がそのような状況

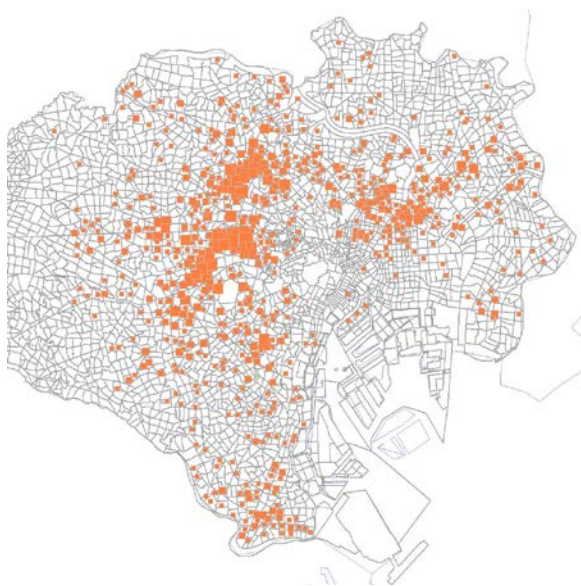


図 22 3 階建以下の建物数分布

にある区は、環状副都心のさらに外側の木密ベルト区に多く、加えて23区の最も外側の区にも及んでいる。木密ベルト地域とさらにその外側地帯とは住宅建物の状況も異なる。木密ベルト地域では長屋型、連棟型、下駄ばき店舗住宅、木陳アパートなどが想定されるが、最外周地帯はミニ開発などによる一戸建て住宅、木賃・鉄賃アパートなどが考えられる。公衆衛生に関わる状況は極めて多様であり、個々の実態把握から始める必要がある。

表 19 東京 23 区で同一住居表示に複数建物（5 軒以上）が確認された民泊建物件数  
民泊建物数 100 以上の区の場合

東京23区	5軒以上	5軒以上率	民泊建物数
04.新宿区	27	9.0%	299
16.豊島区	23	10.6%	216
13.渋谷区	23	11.7%	196
06.台東区	9	5.3%	171
07.墨田区	13	9.3%	140
11.大田区	22	20.4%	108
東京23区合計	250	13.2%	1888

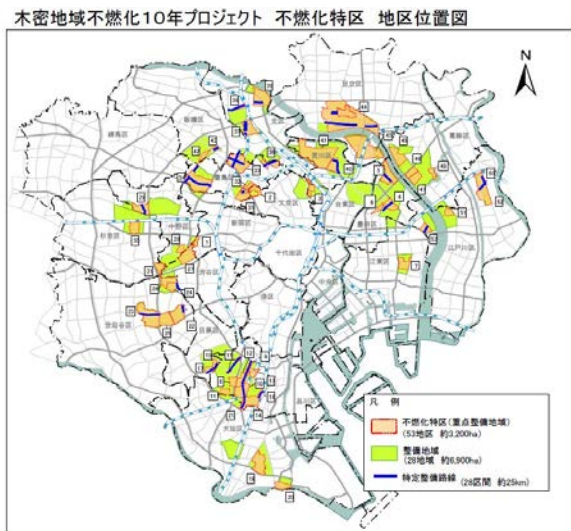


図 24 参考:木密地域不燃化 10 年プロジェクト 不燃化特区（平成 29 年 4 月 1 日現在）

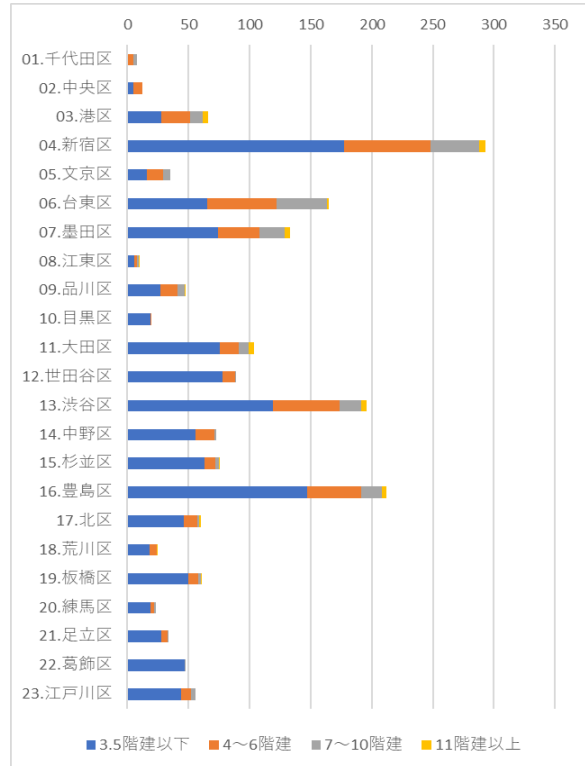


図 25 東京 23 区別の民泊建物階数区分

一方、7 階建以上の分布は副都心エリアに集積している。（図 23）

3~7 階建の中層建物は多様に分布し、その建物条件もきわめて多様で、一律には示せない。

立地する場所の用途地域も都市条件の一つの指標にはなるが区ごとに用途地域指定状況が異なり、一概に比較できない。（表 20）

傾向として、民泊建物数が多い区では低層住居専用地域での立地が 23 区平均よりも少ない。

表 20 東京 23 区での用途地域別民泊建物数  
民泊建物数 100 以上の区の場合

東京23区	商業地域		第1種+第2種低層住居専用地域		民泊建物数
04.新宿区	83	27.8%	2	0.7%	299
16.豊島区	57	26.4%	8	3.7%	216
13.渋谷区	35	17.9%	15	7.7%	196
06.台東区	152	88.9%	0	0.0%	171
07.墨田区	63	45.0%	0	0.0%	140
11.大田区	13	12.0%	0	0.0%	108
東京23区合計	535	28.3%	134	7.1%	1888

#### 4-3. 大阪市での民泊利用の地域的特徴

大阪市では新法民泊と特区民泊が混在するが、都市間比較でも見たようにその特徴は両者で大きく異なる。(図 26)

まず、新法民泊と特区民泊を合計したものを A 社と比較する。(図 27)

ここでも、実数そのものは大きく異なるが、区ごとの傾向はほぼ同じ様相を示す。

届出+特区許可民泊でも A 社民泊でも、浪速区、西成区、中央区の 3 区が突出している。

A 社の民泊件数で特徴的な点は中央区に最大の集積が表れていることであり、大阪市最大の繁華街と交通結節点を抱える中央区は、届出および特区での許可を得るよりも民間市場の中に潜在化しようとする可能性が高い地域になっているのかもしれない。

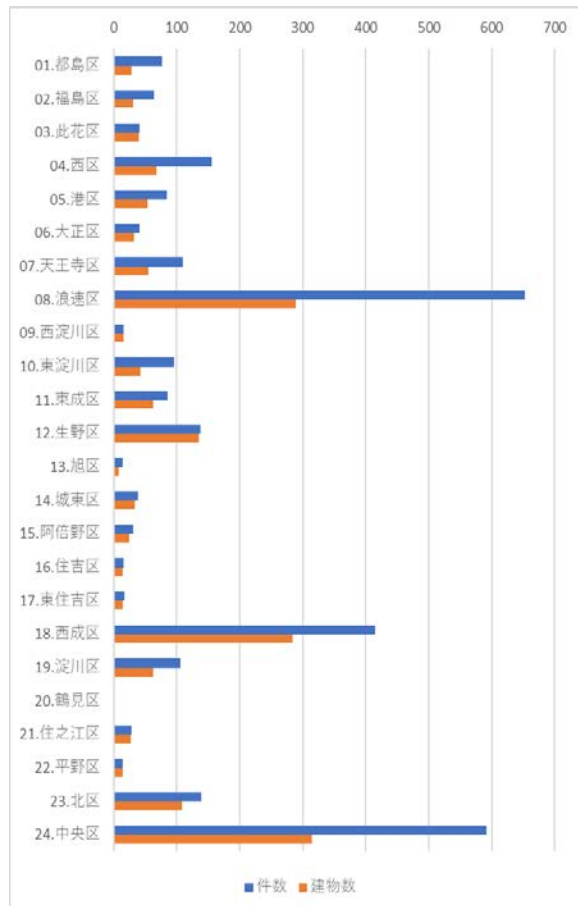


図 26 大阪市の届出+特区の件数・建物数

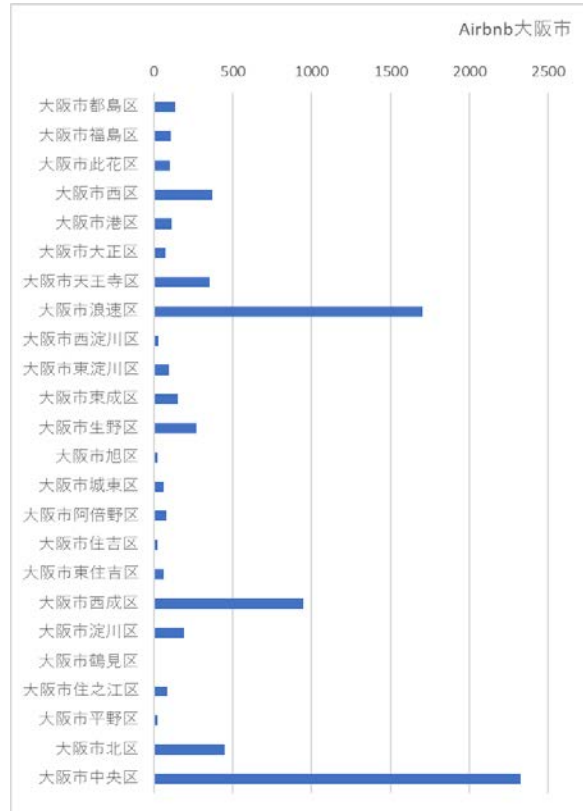


図 27 A 社の大阪市掲載数

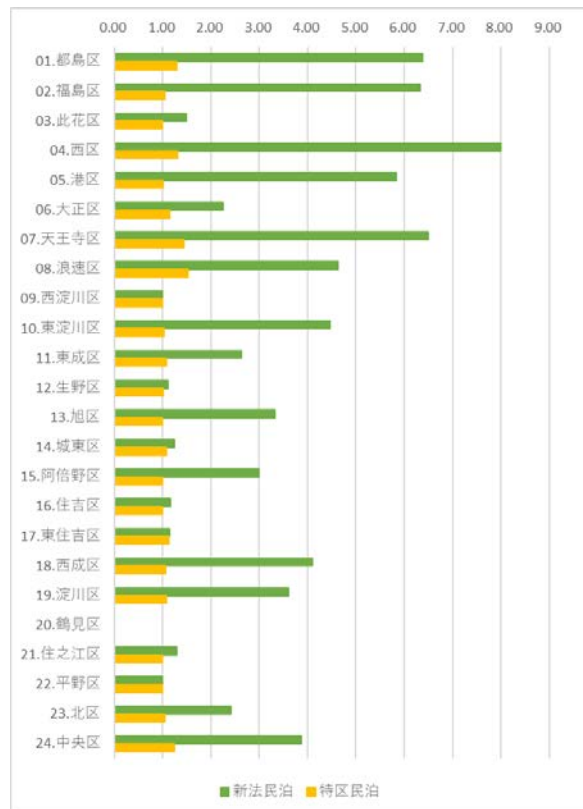


図 28 大阪市の届出+特区の件数/建物数比率

民泊件数と建物数の比については、特区民泊と新法民泊でその分布形状がかなり異なるため、分けて集計する。(図 28)

特区民泊はほぼすべての区で一つの建物ごとに一つの許可案件が対応している。新法民泊では複数の件数を有する建物が多く、その状況も区によって大きく異なる。

表 21 大阪市特区民泊で同一住居表示に複数建物（5 軒以上）が確認された民泊建物件数  
民泊建物数 30 以上の区の場合

同一建物内特区 民泊件数	3件以上 計	3件以上 率	民泊建物 数
03.此花区	0	0.0%	38
04.西区	4	6.9%	58
05.港区	0	0.0%	48
07.天王寺区	3	6.1%	49
08.浪速区	24	10.9%	220
11.東成区	1	1.9%	52
12.生野区	0	0.0%	118
18.西成区	3	1.2%	247
19.淀川区	1	2.1%	48
23.北区	0	0.0%	89
24.中央区	12	5.0%	239
24区総計	51	3.6%	1420

表 22 大阪市新法民泊で同一住居表示に複数建物（5 軒以上）が確認された民泊建物件数  
民泊建物数 15 以上の区の場合

大阪市新法民泊 同一住居表示内	5軒以上	5軒以上 率	民泊建物 数
08.浪速区	4	5.8%	69
10.東淀川区	2	13.3%	15
12.生野区	1	5.9%	17
18.西成区	6	16.2%	37
19.淀川区	2	13.3%	15
23.北区	2	10.5%	19
24.中央区	5	6.6%	76
24区総計	30	8.7%	343

大阪市でも同一地番号（住居表示）内に複数

の建物が確認できた民泊建物所在地は多い。とくに、特区民泊では建物数の 2 割を超える区が 7 区で、西成区では 3 割に及ぶ。(表 21、表 22)

古くからの低層密集市街地を示す指標でもあることから、特区民泊での建物利用の特徴が見て取れる。

同一建物内に件数が 3 件以上ある建物の割合をみると、新法民泊で特定の区で高い割合が示されている。件数、建物数が多い浪速区、西成区、中央区は新法民泊で 3 割を超えており、集積度の高さが目立つ。(表 23、表 24)

表 23 大阪市での特区民泊の同一建物内件数  
(3 件以上) 民泊建物数 30 以上の区の場合

同一建物内特区 民泊件数	3件以上 計	3件以上 率	民泊建物 数
03.此花区	0	0.0%	38
04.西区	4	6.9%	58
05.港区	0	0.0%	48
07.天王寺区	3	6.1%	49
08.浪速区	24	10.9%	220
11.東成区	1	1.9%	52
12.生野区	0	0.0%	118
18.西成区	3	1.2%	247
19.淀川区	1	2.1%	48
23.北区	0	0.0%	89
24.中央区	12	5.0%	239
24区総計	51	3.6%	1420

表 24 大阪市での新法民泊の同一建物内件数  
(3 件以上) 民泊建物数 15 以上の区の場合

同一建物内新法 民泊件数	3件以上 計	3件以上 率	民泊建物 数
08.浪速区	26	37.7%	69
10.東淀川区	10	66.7%	15
12.生野区	0	0.0%	17
18.西成区	12	32.4%	37
19.淀川区	2	13.3%	15
23.北区	2	10.5%	19
24.中央区	25	32.9%	76
24区総計	87	25.4%	343

次に、大阪市の特区民泊について、いくつかの分布をみる。



図 29 大阪市の特区民泊の建物数分布

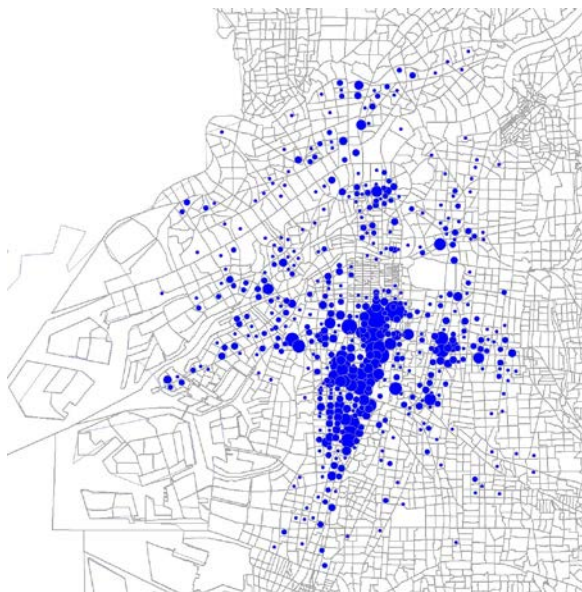


図 30 大阪市の特区民泊の件数分布

特区民泊は1建物1案件がほとんどで、建物数と件数の分布はほぼ重なる(図29、図30)が、建物階数区分で見ると、低層(3.5階建以下)建物分布と高層(7階以上)建物の分布はかなり明確に異なる。(図31、図32、図37)

古くからの低層密集市街地が残るエリアと

新興の高層マンションなどが立地するエリアという大阪市全体の地域特性がかなりはっきりと反映されている。

特区民泊建物の課題状況もその違いから想定することができる。

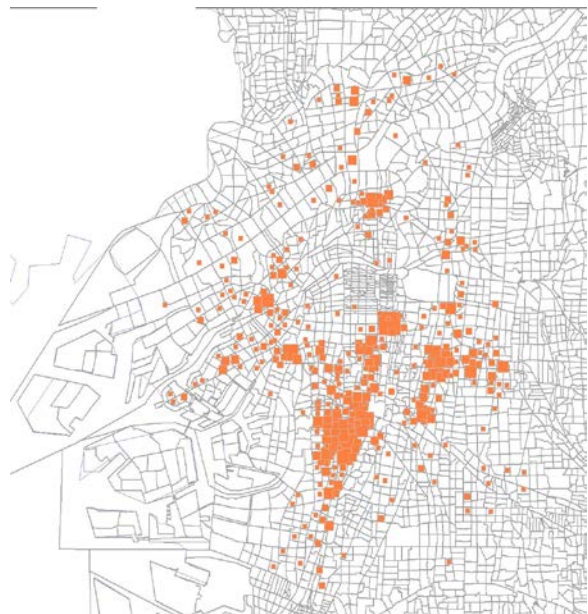


図 31 大阪市の3.5階建以下建物の特区民泊分布

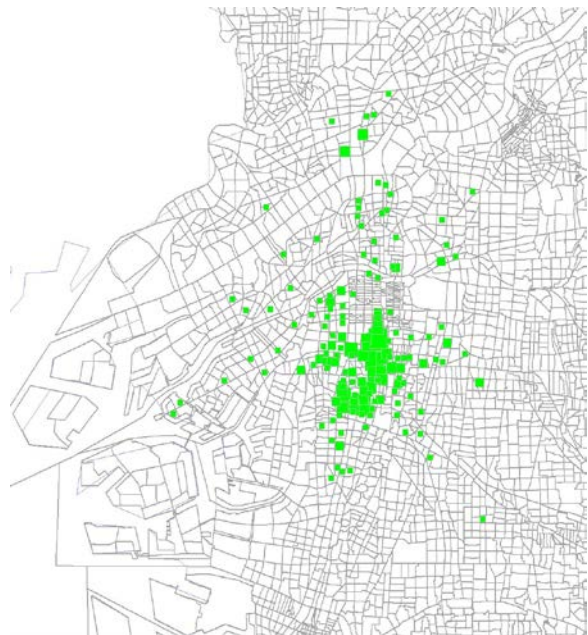


図 32 大阪市の7階建以上建物の特区民泊分布

次に、大阪市の新法民泊について、いくつかの分布をみる。



図 33 大阪市の新法民泊の建物数分布

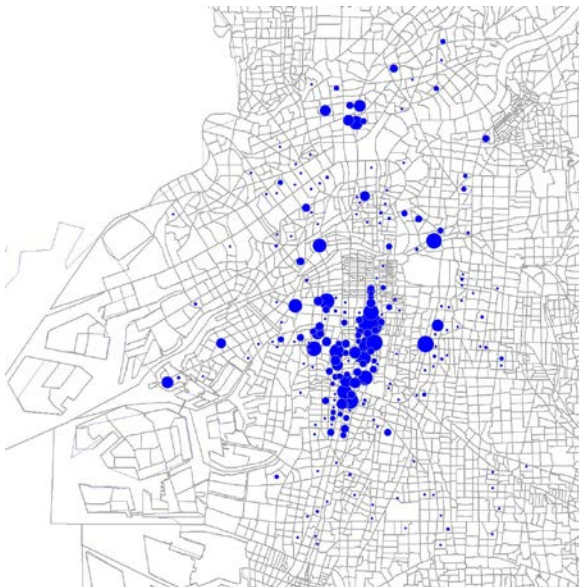


図 34 大阪市の新法民泊の件数分布

新法民泊では、区によって建物ごとでの集積度が大きく異なっていたが、分布をみると、建物は難波、天王寺に密集しつつ、市内の広域に分散しているが、件数が集中して集積度の高い部分は梅田、難波、天王寺といった縦軸と JR 環状線に集まっている特徴が見出せる。(図 33、

図 34)

建物高さ分布から、比較的数の少ない低層(3.5 階以下)建物の分布は、特区民泊の場合とは異なってかなり広域に分散する。(図 35、図 36、図 38)「モクミツ」に集積しやすいという傾向ではないと思われる。利用されている建物状況をさらに探っていく必要がある。



図 35 大阪市の 3.5 階建以下建物の新法民泊分布

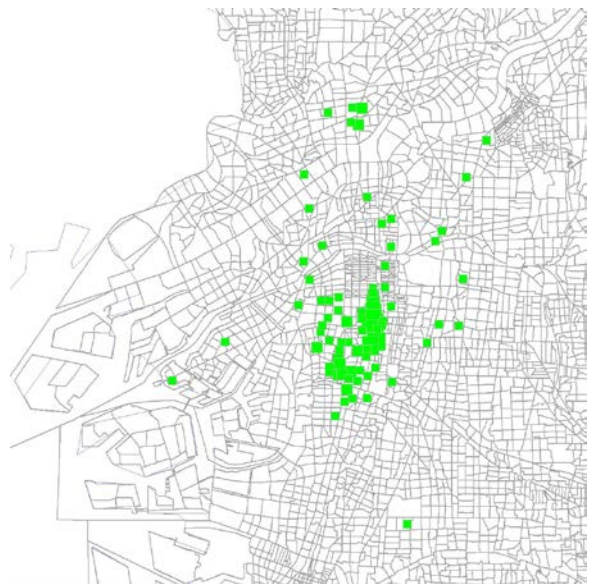


図 36 大阪市の 7 階建以上建物の新法民泊分布

件数の多い区をみても、区によって違いがある。浪速区と中央区は低層建物が少なく、中層、高層や11階以上の建物が建物件数を3分する。しかし、西成区では低層の建物が圧倒的に多い。

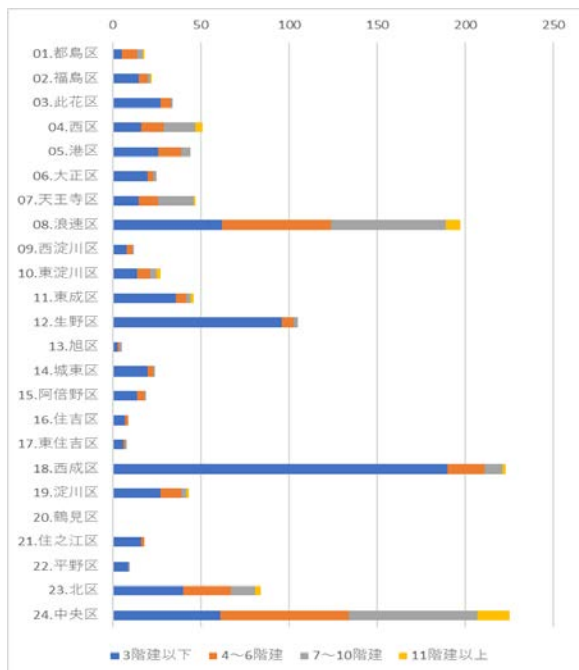


図 37 大阪市特区民泊の階数区分

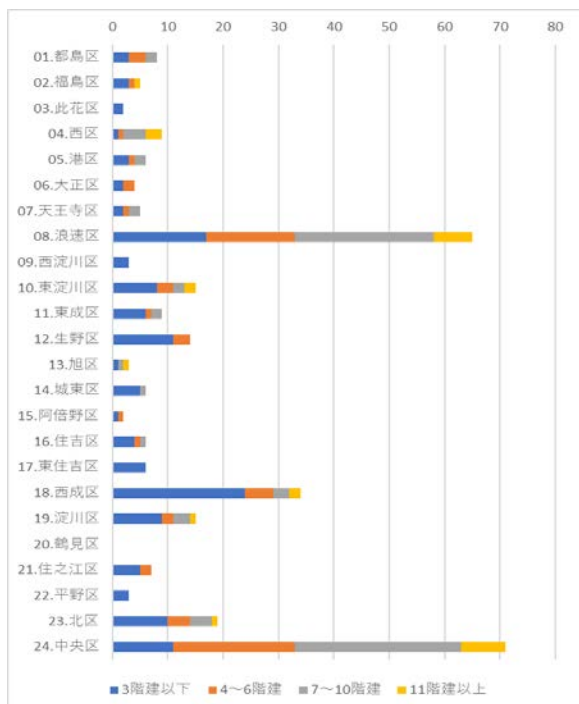


図 38 大阪市新法民泊の階数区分

#### 4-4. 札幌市での民泊利用の地域的特徴

札幌市では、民泊が中央区に一点集中しており、A社でも同じことが言える。(図 39、図 40)

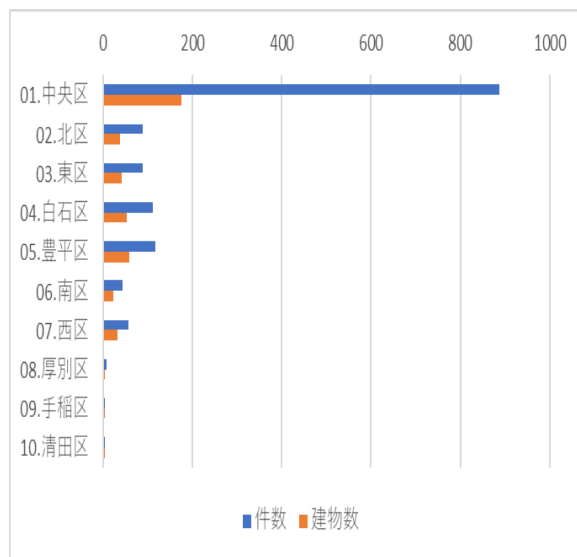


図 39 札幌市の件数・建物数

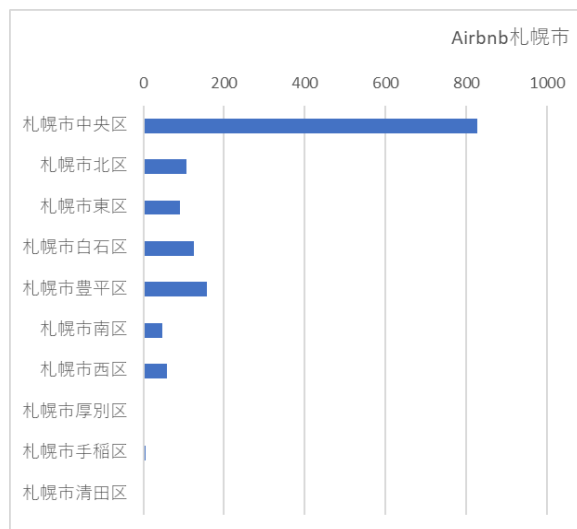


図 40 A社の札幌市掲載数

中央区では一つの建物への集積度も突出して高く、分布を見ても、建物分布は中央区を中心に宅へと広がっているが、件数の分布では、札幌駅から都心繁華街へと続く中心区域に強く集中している。(図 41、図 42)

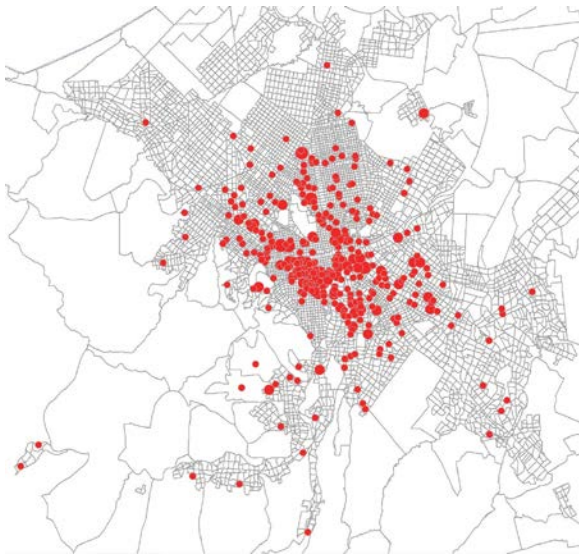


図 41 札幌市の新法民泊の建物数分布

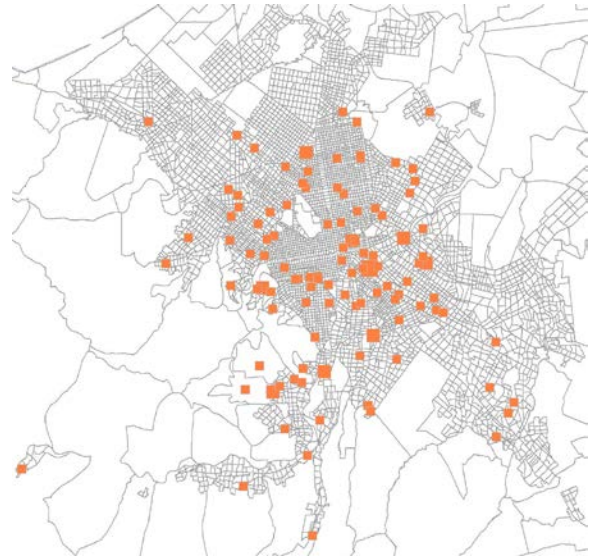


図 43 札幌市の 2.5 階建以下建物の新法民泊分布

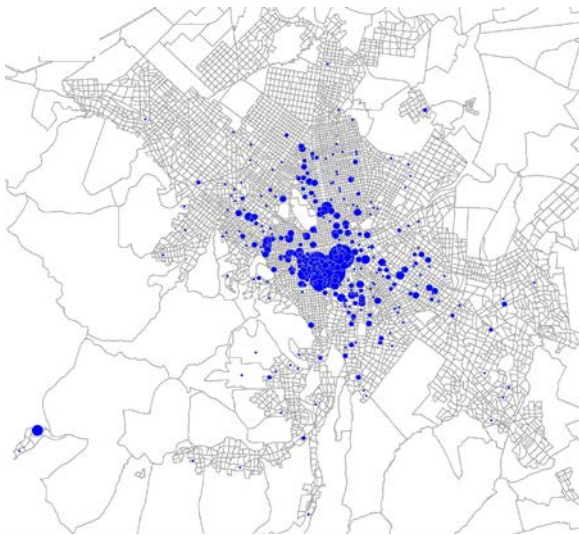


図 42 札幌市の新法民泊の件数分布

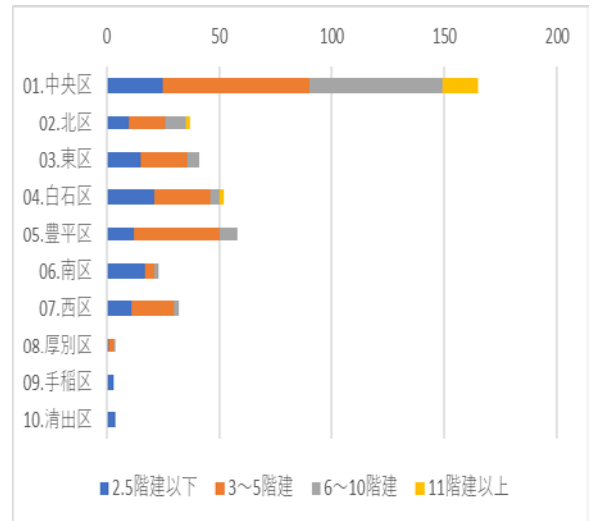


図 44 札幌市の新法民泊建物の階数区分

東京 23 区や大阪市の各区と比べると、どの区も低層（2.5 階建以下）の割合が少なく、中層（3~5 階建）建物の利用が多いという特徴が見える。（図 43、図 44）さらに中央区は 6 階以上の高層建物の割合が多く、木造密集地域への進出という立地環境課題は大きくはなく、中層小型ビルやマンション、アパートなどの利用が活発と思われる。立地や建物の環境条件、設備条件は多様で想定しにくい。より詳細な現状把握が必要といえる。

#### 4-5. 京都市での民泊利用の地域的特徴

京都市では新法民泊と A 社件数とで絶対数が大きく違うことと、区ごとの傾向に違いがあることがわかる。

新法民泊では、北区、左京区、右京区、伏見区、山梨区といった中心市街地祖外側に位置する区で、他区との傾向関係が A 社に比べて高くなっている。A 社では、他区との比較で南区が高い。（図 45、図 46）



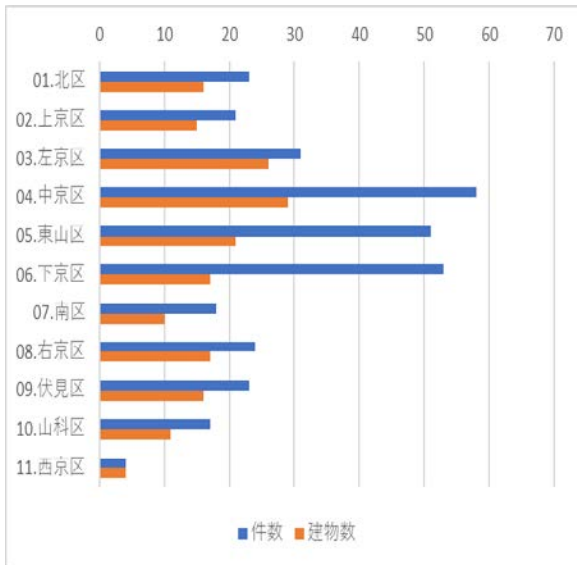


図 45 京都市の件数・建物数

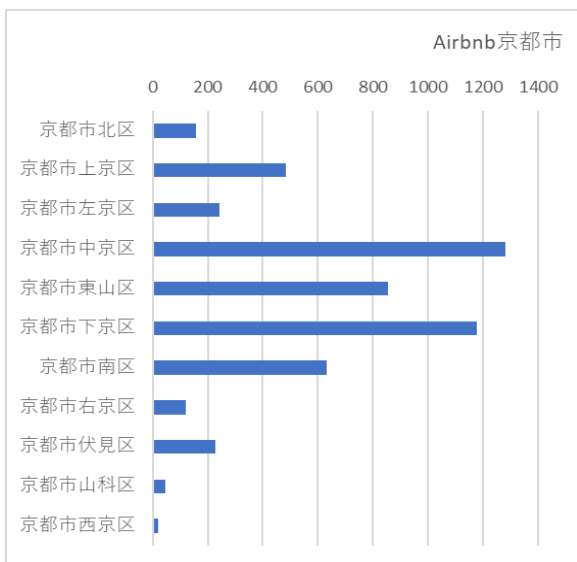


図 46 A 社の京都市掲載数

中心市街地で著名な観光地と大きな繁華街を有する中京区、東山区、下京区では、一つの建物に複数の案件を抱える場合も多いが、その他では1建物1案件がほとんどとなっている。

分布を見ても、建物数では新旧の市街地住宅地に分散し、その外側にある市内の郊外部にはまだ広がってはいない。件数で見れば、繁華街を有する旧市街地である中心市街地に多く集まっていることがわかる。(図 47、図 48)

低層（2.5階建以下）建物の分布をみると、件数の集まる中心市街地では低層建物分布はまばらになるが、ほぼ建物数分布に重なっており、低層建物が民泊利用建物の主流になっていると思われる。(図 49、図 50)

中京区では高層（6階以上）建物の利用もいくらかあるが、中心市街地を形成する旧市街地では町家と中層ビルや集合住宅、新市街地では一軒家の住宅利用が主流であると想定される。

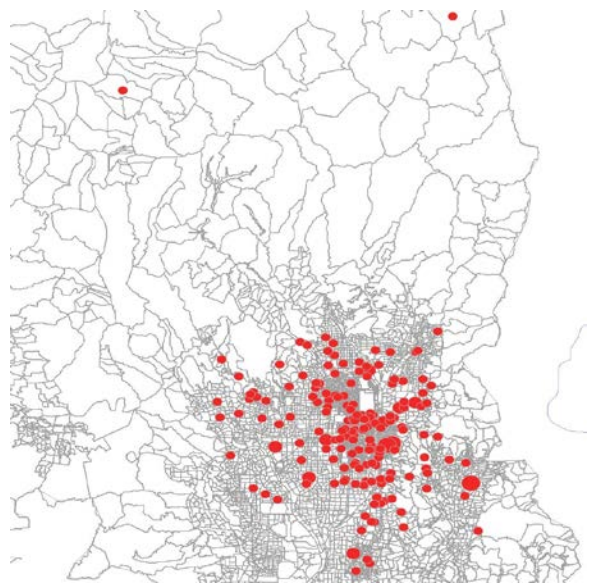


図 47 京都市の新法民泊建物数の分布

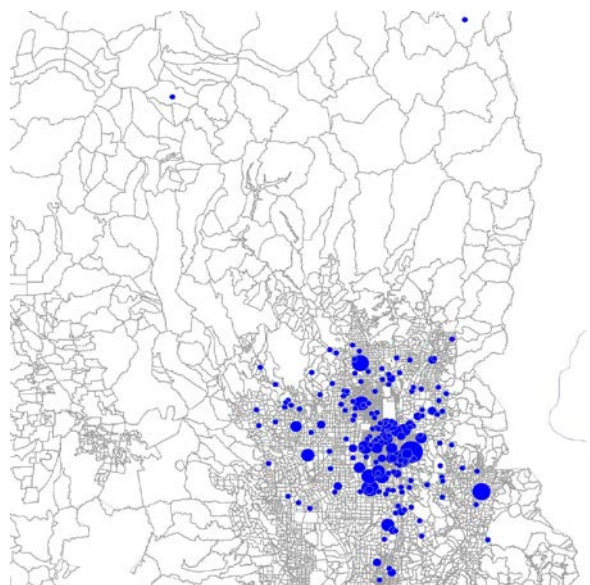


図 48 京都市の新法民泊件数の分布

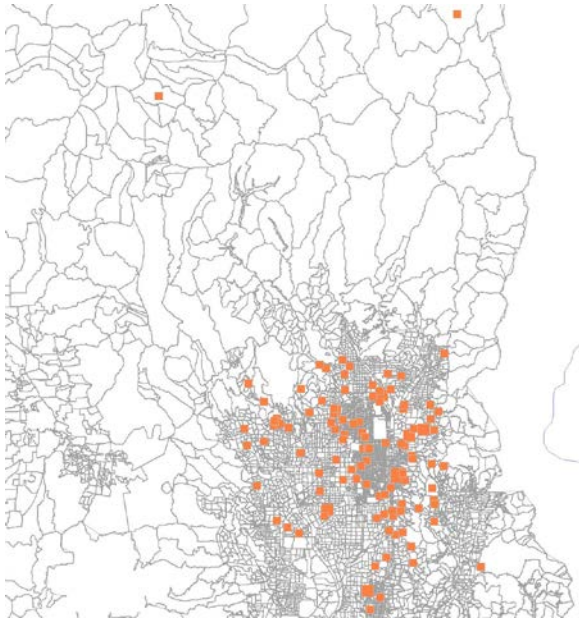


図 49 京都市の 2.5 階建以下建物の新法民泊分布

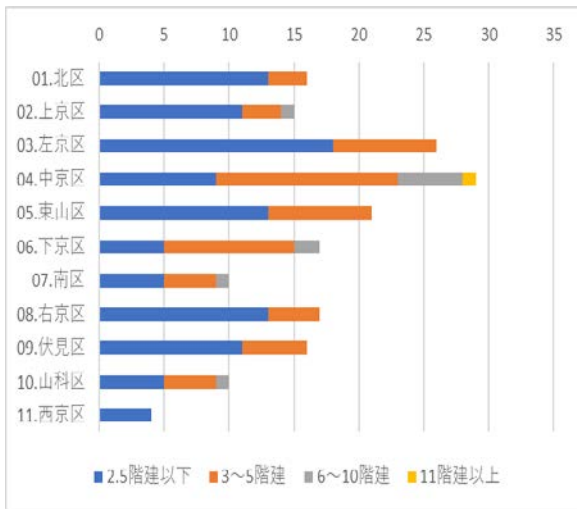


図 50 京都市の新法民泊建物の階数区分

#### 4-6. 福岡市での民泊利用の地域的特徴

福岡市では、新法民泊件数と A 社件数で絶対数は異なるが、各区相互の傾向に違いはない。(図 51、図 52)

件数は博多区と中央区に突出し、建物数に対する件数の比率もこの 2 区が特に高い。分布を見ても、建物数は博多を含む中心市街地に密集しつつ、広域に分散しているが、件数は中心市

街地に強く集中している。(図 53、図 54)

博多区と中央区では民泊利用建物の高さも中層、高層 (6 階以上) 建物が中心であり、特に博多区では高層建物利用が半数以上を占める。一方で、低層 (2.5 階建以下) 建物はほぼ建物数分布に重なっており、中心市街地での高層マンションなどの利用と周辺地域での低層住宅の利用という 2 分化した特徴が見える。

(図 55、図 56)

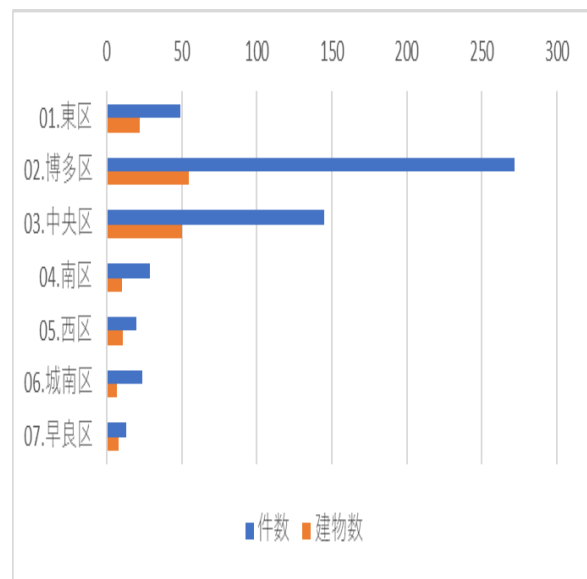


図 51 福岡市の件数・建物数

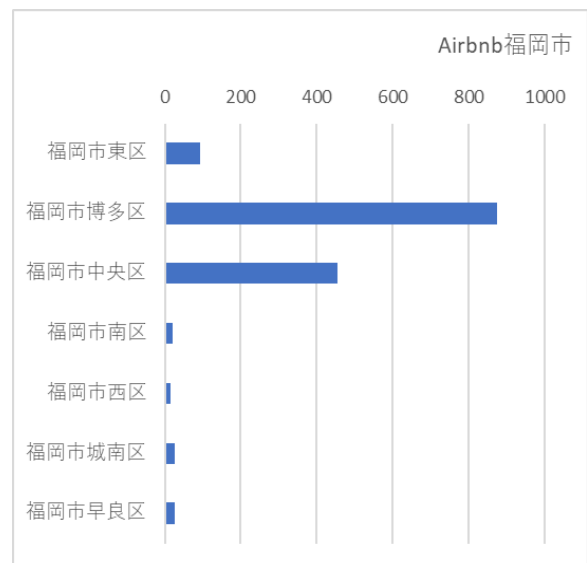


図 52 A 社の福岡市掲載数

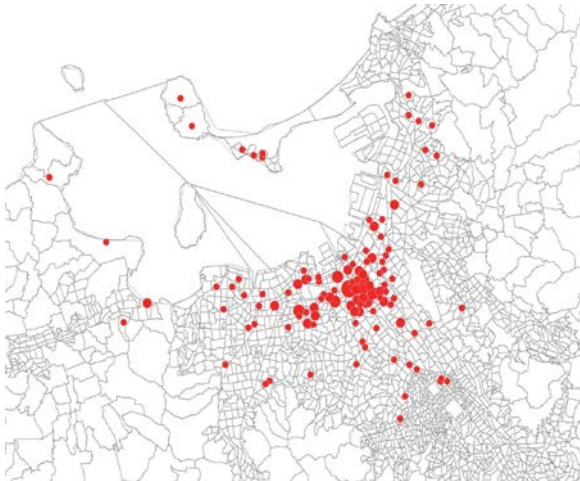


図 53 福岡市の新法民泊建物数の分布

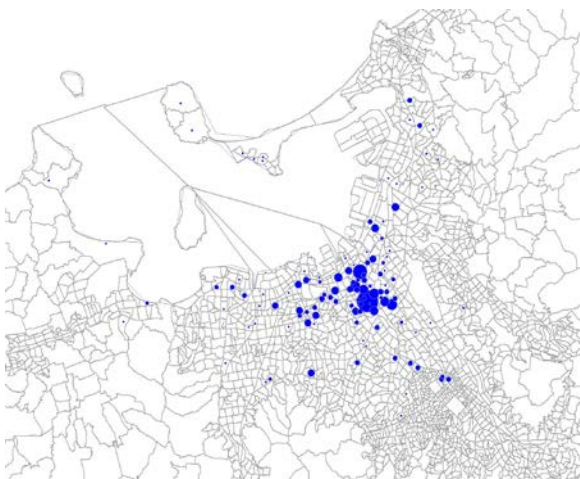


図 54 福岡市の新法民泊件数の分布



図 55 福岡市の 2.5 階建以下建物の新法民泊分布

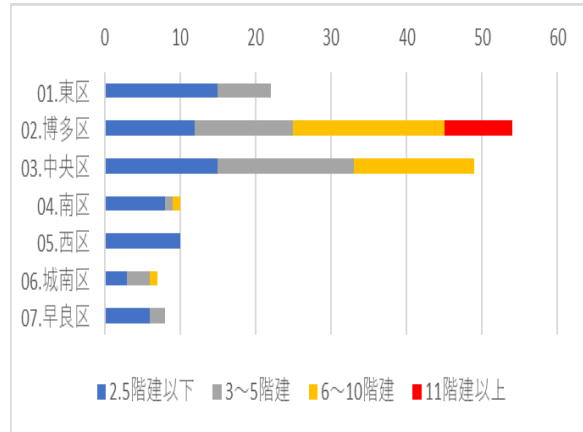


図 56 福岡市区別の階数区分

#### 4-7. 東京都 23 区での旅館業法上の施設動向

届け出を受理された民泊は、新法施行後は急激に増加しているが、その増加率が平成 30 年末に減少している。民泊の増加傾向が鈍ってきた要因の一つに、より経営的な高さを求めている「簡易宿所」「ホテル」「旅館」といった旅館業法対象の施設への志向（民泊からの転換と新規での開業の両面での）が多く現場で語られている。しかし、旅館業法上の施設の動向は現時点では把握できない。東京都 23 区での保健事業報告からは平成 30 年 3 月時点までの施設数しかわからないが、以下のように簡易宿所とホテルでの増加傾向が見え始めている。

民泊が限定された住宅宿泊業からより営業を主とした事業形態に移行するとき、最初に転換する旅館業法上の施設形式は簡易宿所になる。平成 28 年度末のデータではあるが、簡易宿所とホテルの状況を示しておく。（図 57、図 58）

経年変化を見ると、簡易宿所、ホテルともに増加傾向の始まりを示している。区ごとに見れば、それぞれに独自の動きがみられる。（図 60）例えば、新宿区ではホテルが減少し、簡易宿所が増加している。しかし、宿泊需要の大幅な増加はこの後のデータに反映されてくることから、今後の動向に注視する必要がある。

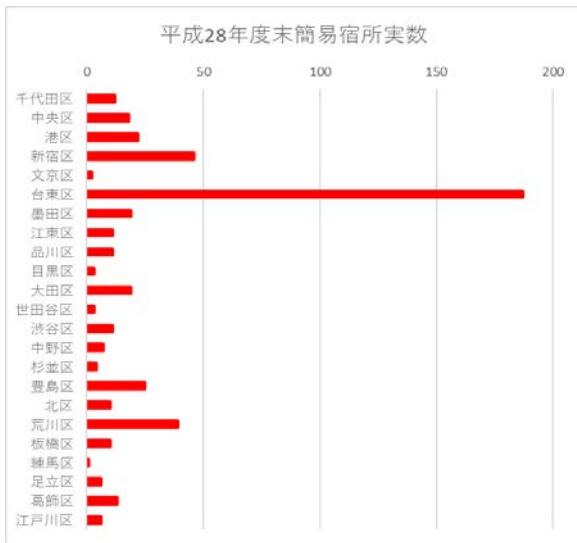


図 57 東京 23 区の簡易宿所の実数

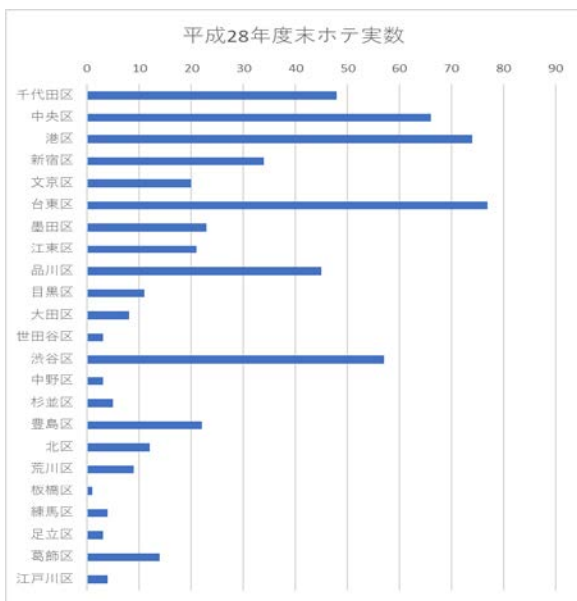


図 58 東京 23 区ホテルの実数

各区の保健所が経年的に報告している保健事業概要（区ごとに名称が異なる場合もある）から「監視指導件数」を拾い出した。データは様々に欠損があったりするが、平成1年度末から平成29年度末のものを集計した。各年ごとに施設形態別に1施設数あたりの監視指導件数を算出し、その年次平均を出す。監視指導件数は同じ保健所でも年次ごとに強弱があるよ

うだが、平均を出すことで、保健所業務における監視指導の可能実態を想定した。（港区のみデータなし）

ただし、保健所でのヒヤリングからは、現地へ赴いての監視指導は新築、増改築、改装あるいは問題発生などの時が主で、それ以外は書類によるとのことであった。

簡易宿所やホテルの実数は区ごとに大きく異なるが、監視指導率はほぼ一定といえる。23区計での監視指導率は、ホテルで1.54件/年、簡易宿所で1.42件/年、旅館は1.16件/年。

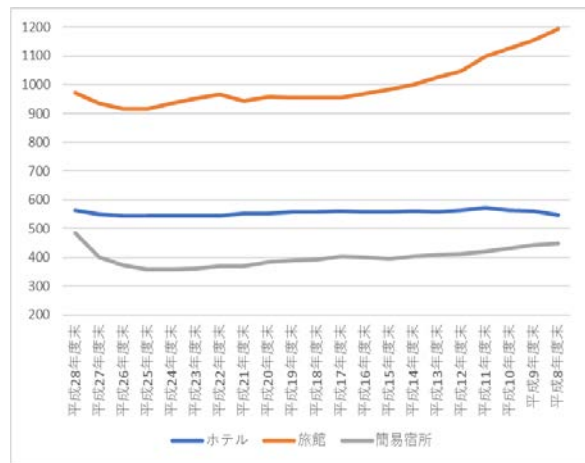


図 59 東京 23 区における簡易宿所およびホテルの実数推移

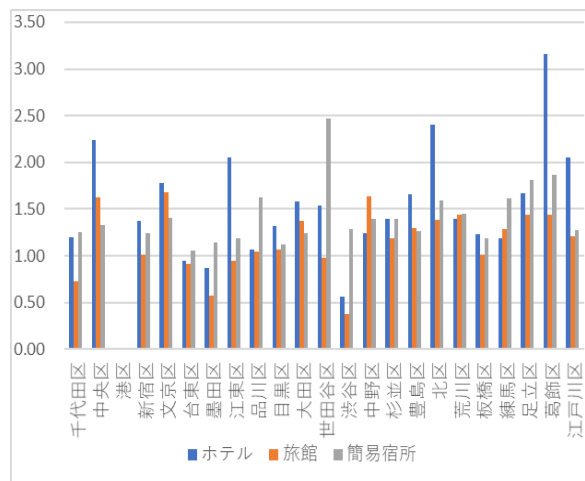


図 60 東京 23 区の保健所による平均監視指導率

## D. 考察

### 1. 民泊新法施行前後の民間市場での動向

民間市場での動向を A 社の掲載リストで想定すると、掲載数の大きな減少が新法施行の少し前から現れていたことがわかる。しかし、そのことが直に、リストから外れた物件の民泊事業からの撤退を示すものとは思われない。不安定なまま潜在化した物件が多く残存する可能性を示す。1 物件あたりの収容人数も新法施行前から減少し始めている。

施行後は微増傾向が続いているが、その傾向度合いは都市によって異なる。観光地型の京都、北海道、沖縄では減少幅が小さく、新法施行後の増減率の 1.5 倍から 2 倍に達する。大都市型では新法による変動がより激しく、掲載リストから外れた民泊が大都市内に潜在化した可能性も示唆される。大都市型や大都市に隣接する観光地府県では、民間民泊に小規模化の傾向が見える。独立した観光地型の北海道や沖縄ではわずかに大型化の傾向があるがそうでない観光地県もあり、明確な傾向とまではいえない。

それでも、A 社の掲載数は平成 31 年初頭段階で公表された新法民泊件数の 2.5 倍程度に上っている。未認可の部分の多くが今後、新法民泊の届出、特区民泊の認定、旅館業法上の許可取得をしないまま民泊事業を継続すると仮定すると、特に大都市部での民泊の小規模化は、民泊の公衆衛生上の課題を分散化させ、細分化する可能性があると思われる。

### 2. 新法民泊の新法施行後の動向

保健所設置自治体に届出受理し登録された新法民泊について、空間軸としてその地域分布を、時間軸として各月ごとの伸び率をみる。

保健所設置自治体を都道府県に集約すると、地域によって届出登録許可の新法民泊件数は大きく異なる。北海道、東京、大阪が突出し、福岡、沖縄が続き、京都、愛知、神奈川などが

目立つ。沖縄県以外は都道府県の政令指定都市に件数が集中する傾向が強い。これに特区民泊数を加えて A 社掲載数と比較すると、前述のように絶対数の違いはあるが、都道府県別の多寡の傾向はほぼ同じといえる。ただし、A 社掲載数では京都が突出して多く北海道も札幌市以外の割合が多い。いわゆる文化観光地、自然観光地の中にある民泊の多さが目立つ。

新法民泊は新法行後から倍々ペースで増えていたが、3 か月を過ぎるころから伸び率は半減し、平成 30 年末に向けてやや増えたが平成 31 年に入ると再び減少している。ただし、保健所設置市では比較的伸び率が高く、都市部に累積が集まる傾向を示す。それも都市ごとに傾向は異なり、例えば早いうちに伸び率が落ちついてきた東京 23 特別区、札幌市などに比べて、大阪市、京都市のように新法施行後も大きく伸びて変動の激しい都市もある。京都市では新法民泊をできるだけ旅館業法上の簡易宿所などへ誘導する方針が示されている。また大阪市は、違法民泊の取り締まりなどの努力はおこなっていても、高い民間需要圧力に新法民泊への誘導などの行政対応が追いついていかない可能性を示す。この 2 地域は届出許可による社会的顕在化と民間市場への潜在化への動向がまだ把握できておらず、今後もとくに注視する必要がある。

### 3. 新法民泊および特区民泊の実態からみた都市間比較

新法および特区民泊に利用される「建物」という視点から、都市ごとの特性の相違を明確にし、特性ごとの課題を見出すために、同一建物内に含まれる件数をみると、大阪市特区民泊では 1 建物 1 件の民泊利用が大半を占めており、京都市でも 1 建物 1 件の民泊利用が 3/4 を占める。東京 23 区も 1 建物 1 件が 2/3 近くを占めるが、多数の件数を抱える建物もある。札

幌市と福岡市は 1 建物に複数の件数を抱えるものが多い。こうした特徴は、都市ごとの都市圏域に見られる集中度、集積度、民泊に用いられている建物条件などによる違いが反映されていると思われる。

建物高さで見ても、東京 23 区、大阪市特区、京都市の民泊利用建物は低層建物が半数以上を占める。建物のもとの用途は不明だが、都市に残存する未更新の建物が使われている様相を垣間見ることができる。東京 23 区や大阪市では木造密集住宅や長屋、店舗付き住宅、庭先アパートなど、京都市では町家、古民家などがイメージされる。一方で、大阪市の新法民泊は 7 階以上の高層建物が利用建物の 7 割近くを占め、その多くは高層マンションと思われる。空き室を有する古いマンションだけでなく新築と思われるマンションも含まれており、マンション需要と民泊需要との補完関係が市場に現れているともいえる。京都以外の地方中心都市では高層建物（6 階建以上）利用が 3 割前後あるが、それ以上に中層建物利用が多い。中層建物はその形式がアパート、マンション、事務所ビル、店舗ビル、そしてその複合が多く、きわめて多様と考えられる。建物から見た民泊衛生環境の課題を想定するためにも、都市ごとに詳細にみていく必要がある。

合わせて、都市ごとの民泊の状況と分布傾向の検討からは、東京 23 区と大阪市では、残された低層木造密集地域での小さな住宅、長屋、店舗付き住宅などへの民泊利用の進展が想定された。東京 23 区では 3 階建ての民泊建物分布が、「モクミツ市街地」を示す木密地域不燃化 10 年プロジェクト不燃化特区に大きく重なる。一方で、東京、大阪だけでなく、地方中心都市でも、都心高層マンションエリアには高層建物での民泊利用が集まっている。

こうした地域特性、建物特性などから想定さ

れる衛生環境、衛生管理の課題も含めて、衛生管理手法に反映していくことが有効と考える。

ただし、各都市とも新法施行後 4、5 か月後の状況であり、今後の特徴の変化が大きくなることも想像できる。もちろん、運営状況の違いで衛生環境、衛生管理の状態条件が異なる可能性も想定される。主要傾向から外れた物件についても、衛生環境、衛生管理の課題が取り残されないようにする必要がある。

一方で、木造密集市街地のようなこれまでに一定の領域として課題や状況が把握されてきた区域では多様な主体によって様々な取り組みがなされてきている。そうした地域のステークホルダーは地域の状況に精通し、民泊利用に関しても関心が高い。そうした主体と民泊関連の様々なステークホルダー間をつなぐことが、民泊の問題を都市の奥に潜在化させない方策の一つとなり得るのではないかと。

都市ごとの建物状況概観とそこから想定される課題状況を示す。

(再掲) 表 15 都市ごとの建物状況概観

	建物状況				運営状況	
東京23区	木造密集市街地住宅 低層アパート					
大阪市	新法民泊	中高層マンション	店舗住宅	中高層ビル(ホテル)		
	特区民泊	木造密集市街地住宅	店舗住宅	中層マンション		
京都市	新法民泊	町家	戸建て住宅			
札幌市	新法民泊	住宅	中層マンション	中層ビル(ホテル)	同一建物に複数の経営体	
名古屋市	新法民泊	住宅	中層マンション	中層ビル		
福岡市	新法民泊	住宅	中層マンション	中層ビル	同一建物に複数の経営体	

(再掲) 表 16 建物状況で想定される課題状況

(仮定)	種別	構造	建築基準法	建物課題	建築課題	環境課題
課題状況	木造住宅密集市街地	木造	既存不適格	老朽		環境不良
	中高層アパート		既存不適格	老朽	民泊新築	設備不良
	高層マンション	非木造	適格			
	中層マンション	大型 小型	非木造	適格	老朽	民泊新築 環境不良
	店舗住宅		木造	既存不適格	老朽	環境不良
	町家		木造	既存不適格	老朽	設備不良
	中層ビル (一部)	改装	非木造	非住宅	老朽	住居系環境不備
	ホテル (一部)	改装 転用	非木造	適格		運営転換 環境不良

これまで種々行われてきた地域課題解決に向けての方策を援用して、対策の枠組みを創生していくことも必要といえるだろう。

ステークホルダー間	をつなぐ		中間組織		
ステークホルダー間	孤立化を防ぐ		連携形成		
	公共主体		保健所		民泊事業者
		↘	↓	↙	
	地域主体	→	中間組織	←	民泊家主
		↗	↑	↖	
	宿泊者		地域資源		不動産

そのためには、既存にある地域組織、公的組織と民泊事業者、民泊利用者をつなぐチャンネルをつくっていくことも考えられる。

既存にある	地域組織	につなげる	活動経験	現場情報
たとえば、	木造密集市街地まちづくり組織	⇐	国交省	
たとえば、	居住支援協議会		⇐ 国交省	厚労省
たとえば、	商業活性化まちづくり商店街組織	⇐	経産省	

こうした動きはすでに、例えば東京都墨田区向島地域で始まっている。木造密集市街地での防災まちづくりを長年担っている地域主体が、行政と連絡を取りながら地域に参入してきた民泊事業者に個別にあたり始めている。今後の活動状況と成果を追跡していく。

また、住宅宿泊事業としての民泊に課題として現れる公衆衛生上の問題が、今後増加するであろう旅館業法施設への転換ケースにどのように連続していくのか、あるいは質的に転換していくのかという問題、さらには、欧州などで問題となった旅館事業と住宅宿泊事業とのシェア争いの先鋭化とそれに伴う深刻な問題状況を内包したままの民泊の都市空間内への潜在化、などへの視点を見落とさないことも必要な視点と考える。

#### D. 結論

民間市場での動向を想定すると、新法施行の少し前から掲載数とその物件ごとの収容数に大きな減少が現れて、施行後には微増に転じており、その度合いは地域ごとに異なる。一概には言えないが、およそ大都市型地域で大きな減少と施設の小規模化がみられ、観光地型ではそうした傾向がやや緩やかである。いずれにしても、A社の掲載数は平成31年初頭の新法民泊件数の2.5倍程度に上っており、新法民泊の今後の伸びを考慮したとしても、未認可の部分の多くは今後、届出認可に算入されるか未認可のまま民泊事業を継続すると仮定すると、特に大都市部での民泊の小規模化は、民泊の公衆衛生上の課題を分散化させ、細分化する可能性がある。

保健所設置自治体に届出登録された新法民泊の動向を知るために、空間軸としてその地域分布、時間軸として各月ごとの伸び率をみたが、分布は地域ごとに大きく異なるが、沖縄県以外は都道府県の政令指定都市に件数が集中する傾向が強い。A社掲載数と比較すると、都道府県別では多寡の傾向はほぼ同じだが、A社で京都が目立って多いなど、公的に許可された新法や特区民泊と民間市場との傾向が異なる都市もある。全体的に大きく伸びた後でいくらか落ち着いてきた新法民泊増加数ではあるが、都市部では都市ごとに伸び率の変化動向に違いが見られる。特に、大阪市と京都市は変動が激しく、届出許可による社会的顕在化と民間市場への潜在化については注視していく必要がある。

さらに、都市ごとの特性の相違を明確にするために都市間比較をおこない、一つの建物に複数入居する民泊件数の度合いと建物高さを見ながら、都市ごとに立地特性、建物特性がかなり異なることが見出された。特に、各都市内での東京23区、大阪市特区、京都市の民泊利用建物は低層建物が半数以上を占めること、東京、

大阪では低層小規模民泊の集中と低層木造住宅密集地域がかなり重なっていること、都心高層マンションエリアには高層建物での民泊利用が集まっていることなどが見えてきた。

都市ごとの都市圏域に見られる集中度、集積度、民泊に用いられている建物条件などによる違いが反映されていると思われる。

こうした地域特性、建物特性などから想定される衛生環境、衛生管理の課題も含めて、衛生管理手法に反映していくことが有効と考える。

#### E. 研究発表

##### 1. 論文発表

なし

##### 2. 学会発表

なし

#### F. 知的財産権の出願・登録状況

##### 1. 特許取得

なし

##### 2. 実用新案登録

なし

##### 3. その他

なし